一期一会
ICHIGO

2024年10月期（第38期）決算説明資料

December 16, 2024

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごの心築

いちごの不動産技術とノウハウを活用し
一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り
現存不動産に新しい価値を創造することで
日本における「100年不動産」の実現を目指しています。

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Hotel REIT Investment Corporation All rights reserved.

目次

◻ 2024年10月期　運用実績 ･･･ 7

- ✓ 決算ハイライト ･･･ 8
- ✓ 決算内訳 ･･･ 9
- ✓ 財務指標の推移 ･･･10
- ✓ いちごオフィスの1口当たりNAVの推移 ･･･11
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ･･･12
- ✓ 新規成約における賃料の変動状況 ･･･13
- ✓ 既存テナント賃料の変動状況 ･･･14
- ✓ 心築の成果 ① ･･･15
- ✓ 心築の成果 ② ･･･16
- ✓ いちご笹塚ビルにおけるリーシング状況 ･･･17
- ✓ 2024年10月期取得物件におけるリーシング進捗 ･･･18
- ✓ 戦略的な資産譲渡による譲渡益の獲得 ･･･19
- ✓ 「サステナブル運用」の取り組み ･･･20

◻ 今後の成長に向けた取り組み ･･･21

- ✓ いちごオフィスのトータルリターン（TSR） ･･･22
- ✓ 今後の運用戦略：投資主還元政策の強化へ ･･･23
- ✓ 心築CAPEXを資金使途とした資金の借入 ･･･24
- ✓ 戦略的譲渡の実行 ･･･25
- ✓ 今後のサステナビリティ運営に向けた取り組み ･･･26
- ✓ スポンサーパイプライン ･･･27
- ✓ 2025年4月期 予想 ･･･28
- ✓ 2025年10月期 予想 ･･･29

◻ Appendix

- ✓ いちごオフィスのサステナビリティ（ESG） ･･･30
- ✓ 決算・物件関連データ ･･･40
- ✓ その他 ･･･55

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel REIT Investment Corporation　All rights reserved.

2024年10月期 運用実績

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

決算ハイライト

	2024年10月期実績	説　明
資産取得	・6物件 / 154億円	・東京都心部や福岡市に所在する中規模オフィス6物件を取得、資産規模2,251億円（2024年10月期末）まで拡大
資産譲渡	・いちご九段二丁目ビル　/ 20億円	・譲渡時簿価7.4億円、鑑定評価12億円を大幅に超える譲渡 ・譲渡益10.5億円獲得し、全額分配
利益成長	・NOI：期初予想比+80百万円 ・当期純利益：期初予想比+13百万円	・心築CAPEXによる賃料単価の上昇 ・取得した6物件のNOIは期初予想比+5.1%
財務	・増資（第三者割当）　34億円 ・新規借入　85億円 ・借換え（リファイナンス）　41億円	・6物件取得時に新規借入および第三者割当増資により約120億円を調達
1口当たり分配金	2,692円（前期比+493円、+22.4%）	・期初予想比+9円（+0.3%）
巡航EPU	1,950円（前期比-32円、-1.6%）	・期初予想比+22円（+1.1%）
1口当たりNAV	101,306円（前期比+1,117円、+1.1%）	・ポートフォリオの含み益553億円（前期末比+25億円） ・心築による資産価値向上が継続

※ 巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から純譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
※ 1口当たりNAV （Net Asset Value、純資産）＝ （分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

決算内訳

（単位：百万円）

	2024年4月期 実績	2024年10月期 実績（A）	2024年10月期 期初予想（B）	期初予想比 （A）-（B）
営業収益	8,068	9,223	9,214	+8
営業利益	4,094	4,991	4,977	+13
経常利益	3,323	4,082	4,068	+13
当期純利益	3,323	4,081	4,068	+13
任意積立金 積立額合計（-）	101	–	–	–
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	105	–
1口当たり分配金（DPU）	2,199円	2,692円	2,683円	+9円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,982円	1,950円	1,928円	+22円
発行済投資口数	1,513,367口	1,554,934口	1,554,934口	–
NOI	5,583	5,778	5,698	+80
運用物件数	87物件	92物件	92物件	–
期末稼働率	96.6%	95.7%	97.0%	-1.3%
（期中平均稼働率）	(95.7%)	(96.0%)	(96.1%)	(-0.1%)

主な差異要因（期初予想比）

■ 賃貸事業収入の増加: +37

■ その他賃貸事業収入の減少: −10
- 水道光熱費収入の減少: −26（電気料収入−27）
- 一時収入の増加: +6（原状回復費収入+5）

■ 不動産等譲渡益の減少: −17（譲渡益実績: 1,051）

■ 不動産賃貸費用の減少: −20
- 外注委託費用の減少: −67（賃貸借業務手数料等−44）
- 減価償却費の増加: +36
- 修繕費（原状回復工事費を含む）の減少: −8
- 固定資産税等の増加+16
- 水道光熱費費用の減少: −3

■ 投資法人費用の増加: +14
- 収益・分配金成果報酬の増加: +20
- 控除対象外消費税の減少: −2

【参考】資本的支出
- 2024年10月期実績: 948

【参考】2024年10月期分配後
- 一時差異等調整積立金残高: 8,374
- 配当積立金残高: 3,572

（※1）2024年10月期の期初予想は、2024年6月14日発表の予想値
（※2）1口当たり分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※3）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※4）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※5）運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

財務指標の推移

盤石な財務基盤の堅持と資産価値の向上

	2023年10月31日	2024年4月30日	2024年10月31日
1口当たり分配金	2,115円	2,199円	2,692円
1口当たりNAV	97,624円	100,189円	101,306円
1口当たりFFO	2,617円	2,643円	2,579円
簿価LTV（総資産ベース）	49.7%	49.8%	50.6%
時価LTV（鑑定ベース）	44.7%	44.5%	44.8%
平均借入金利	0.90%	0.92%	0.99%
平均借入期間	7.1年	7.1年	7.2年
金利固定化比率	94.2%	95.0%	97.1%
格付（JCR）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）

※ 1口当たりNAV ＝（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数
※ 1口当たりFFO ＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用＋不動産等売却損－不動産等売却益＋特別損失－特別利益）÷期末時点発行済投資口数
※ 簿価LTV（総資産ベース） ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100
※ 時価LTV（鑑定ベース） ＝ 有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額（期中取得物件は取得時鑑定評価額）×100
※ 平均借入期間 ＝ 期末時点における有利子負債の平均調達年限

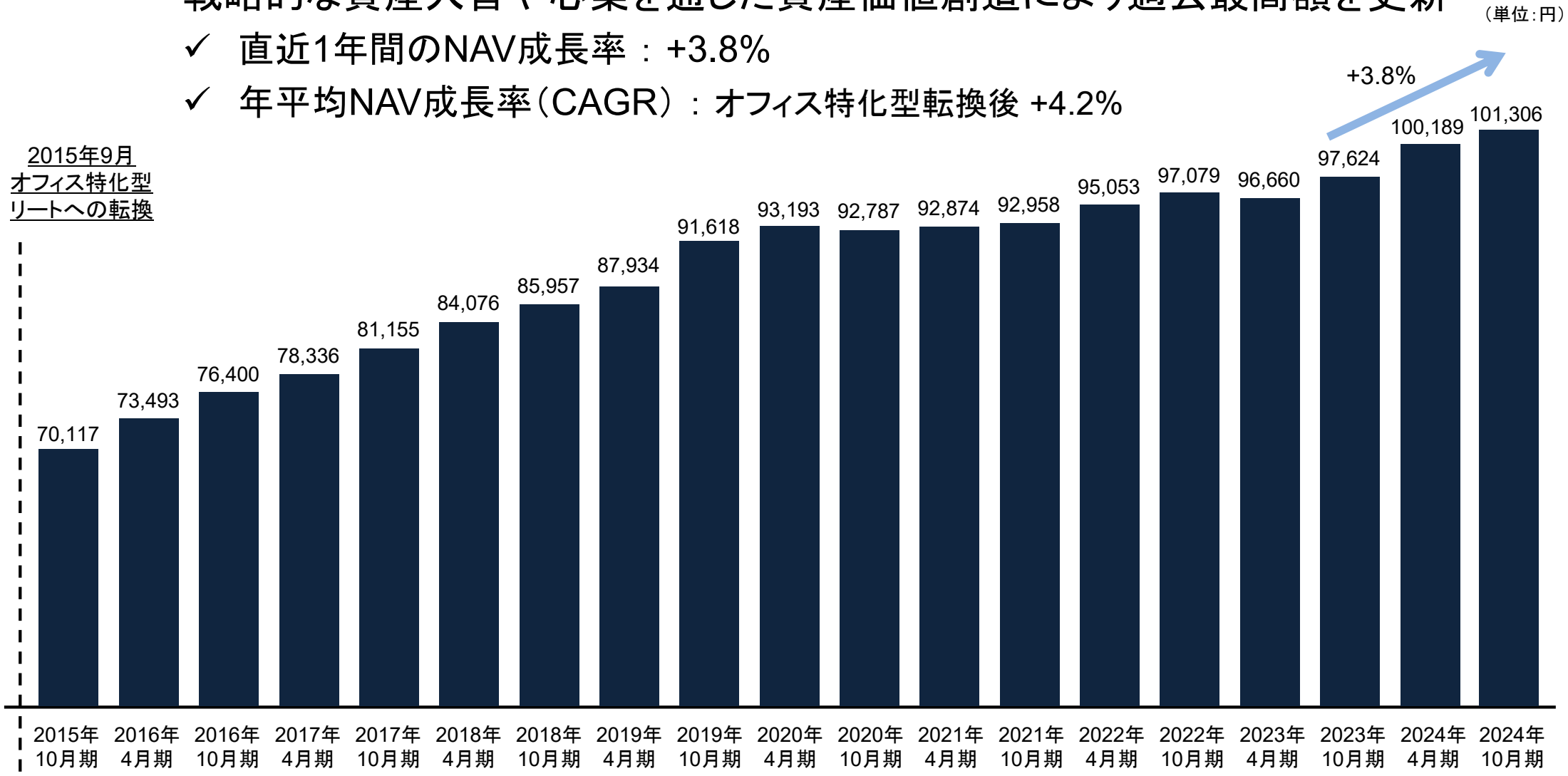
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの1口当たりNAVの推移

戦略的な資産入替や心築を通じた資産価値創造により過去最高額を更新

- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+3.8%
- ✓ 年平均NAV成長率（CAGR）：オフィス特化型転換後 +4.2%



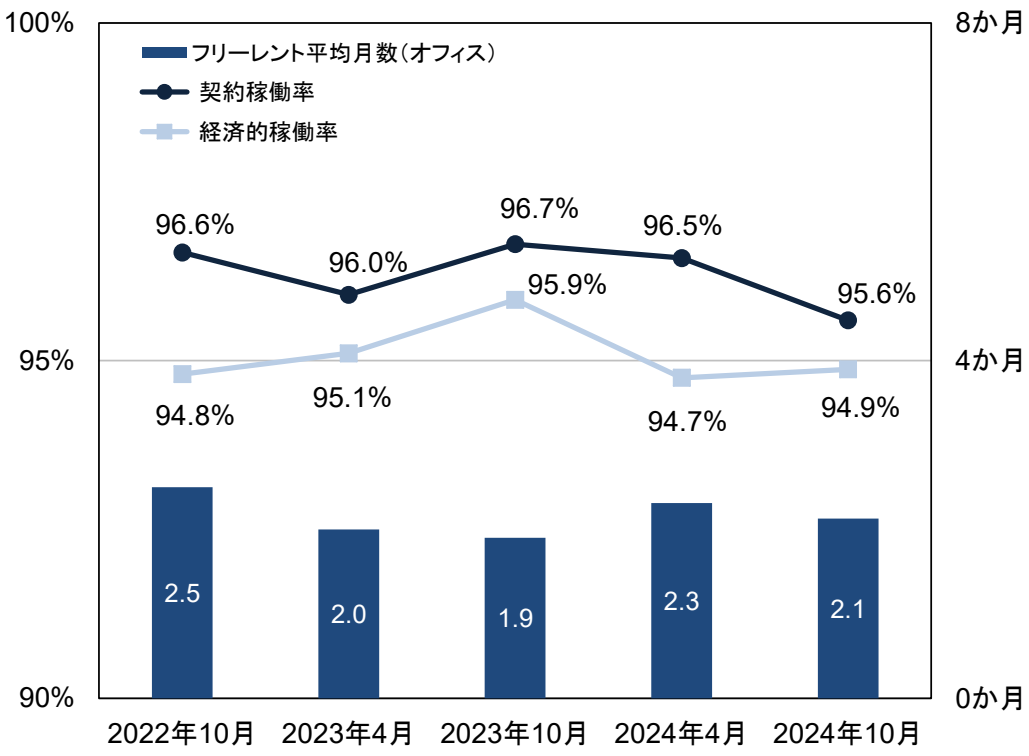
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

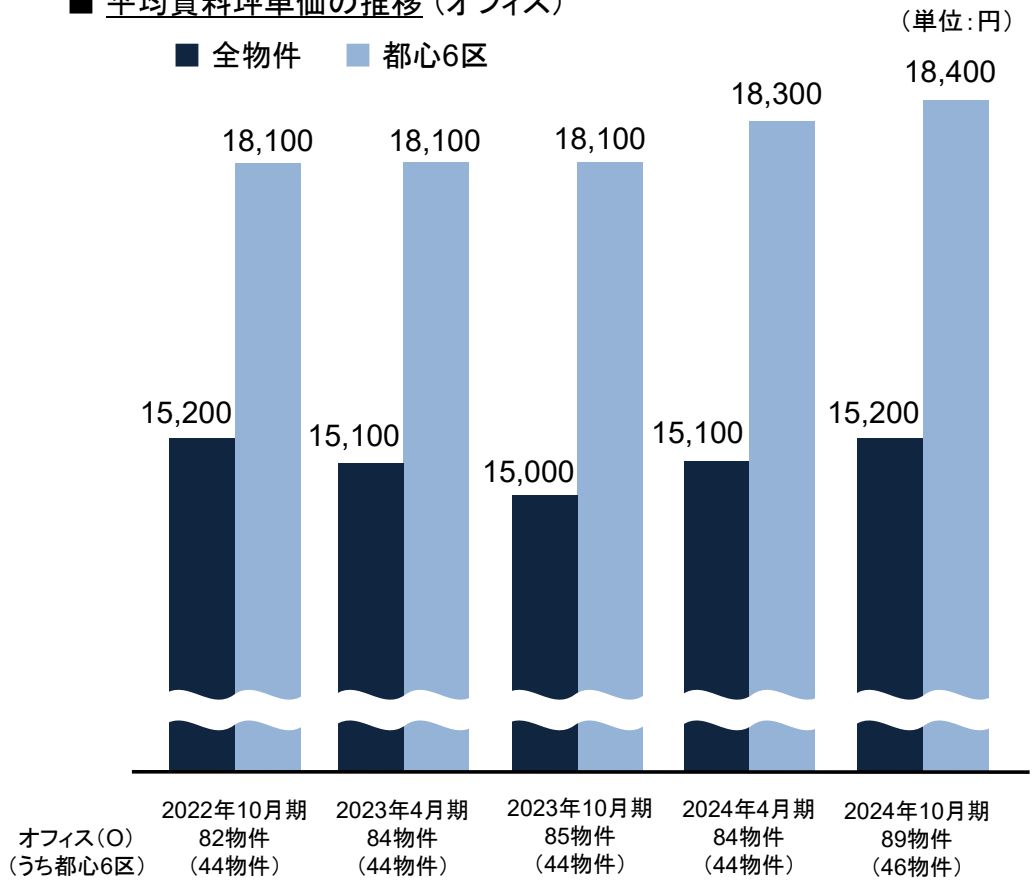
稼働率、平均賃料単価の推移

- 賃料単価の継続的な上昇と安定稼働を両立
- 都心6区の賃料単価上昇が全物件の賃料単価上昇をけん引

■ フリーレント平均月数、契約稼働率、経済的稼働率の推移（オフィス）



■ 平均賃料坪単価の推移（オフィス）



※ 契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値（小数第2位を四捨五入）

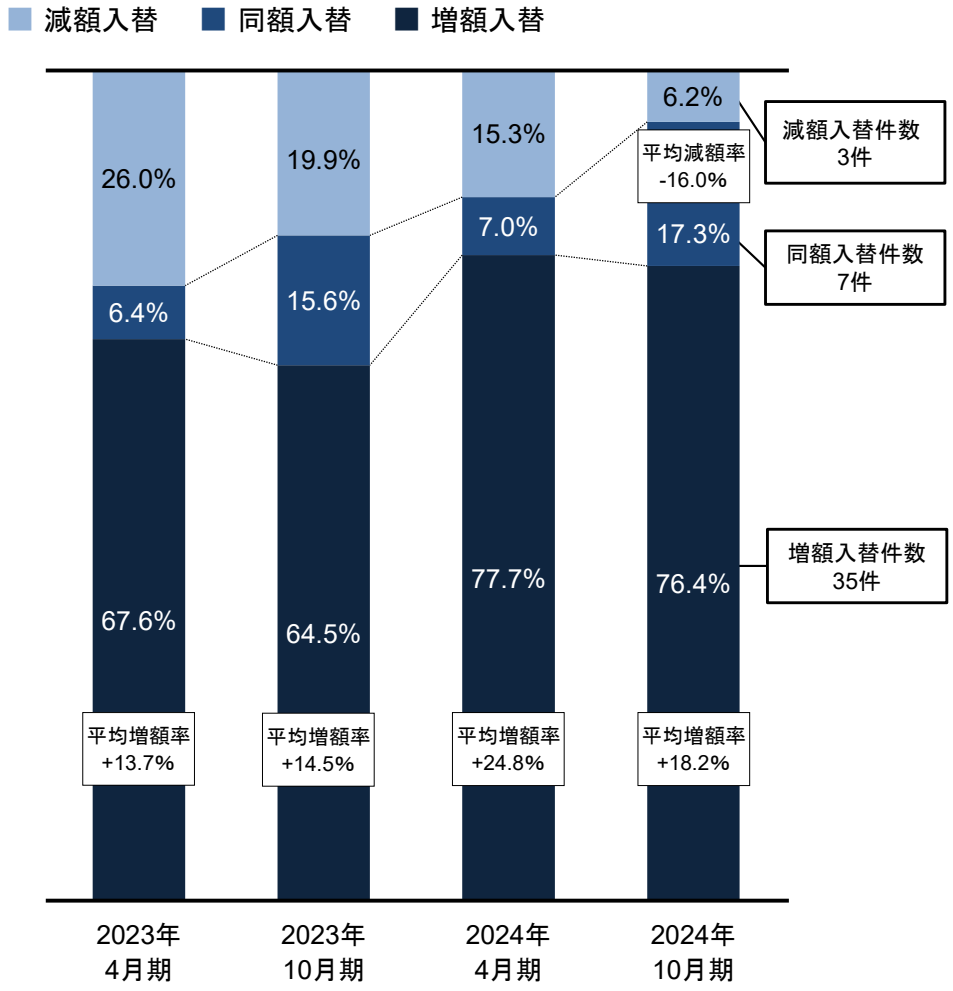
※ 平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

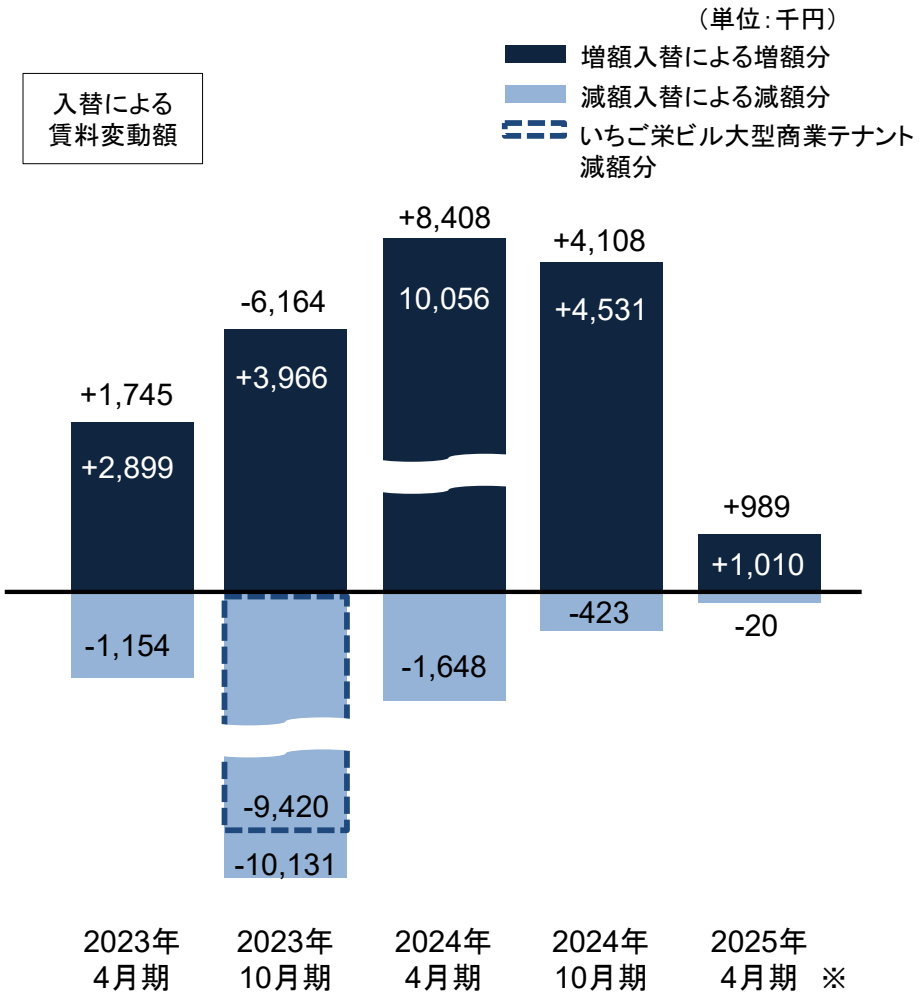
新規成約における賃料の変動状況

新規成約の約80%が増額入替、減額入替は減少（従前賃料比）

■ 新規成約時の内訳割合の推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ テナント入替による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



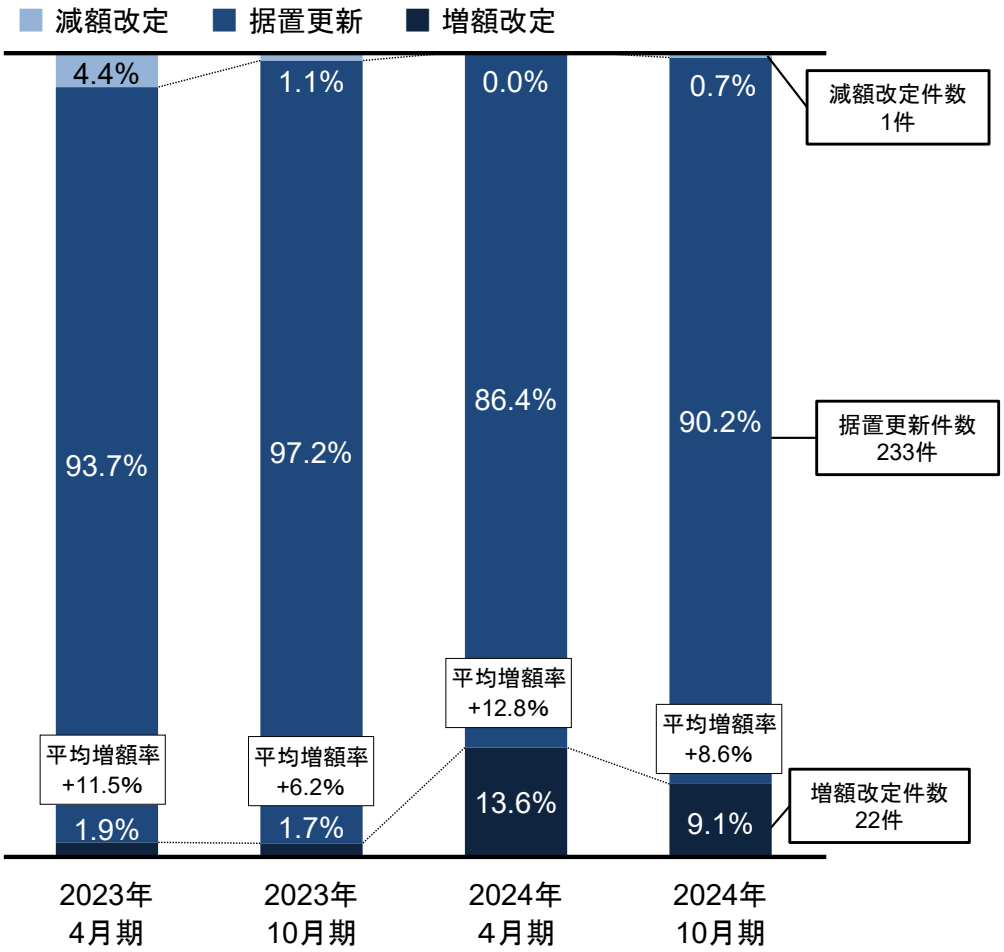
※ 2025年4月期は、2024年12月5日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

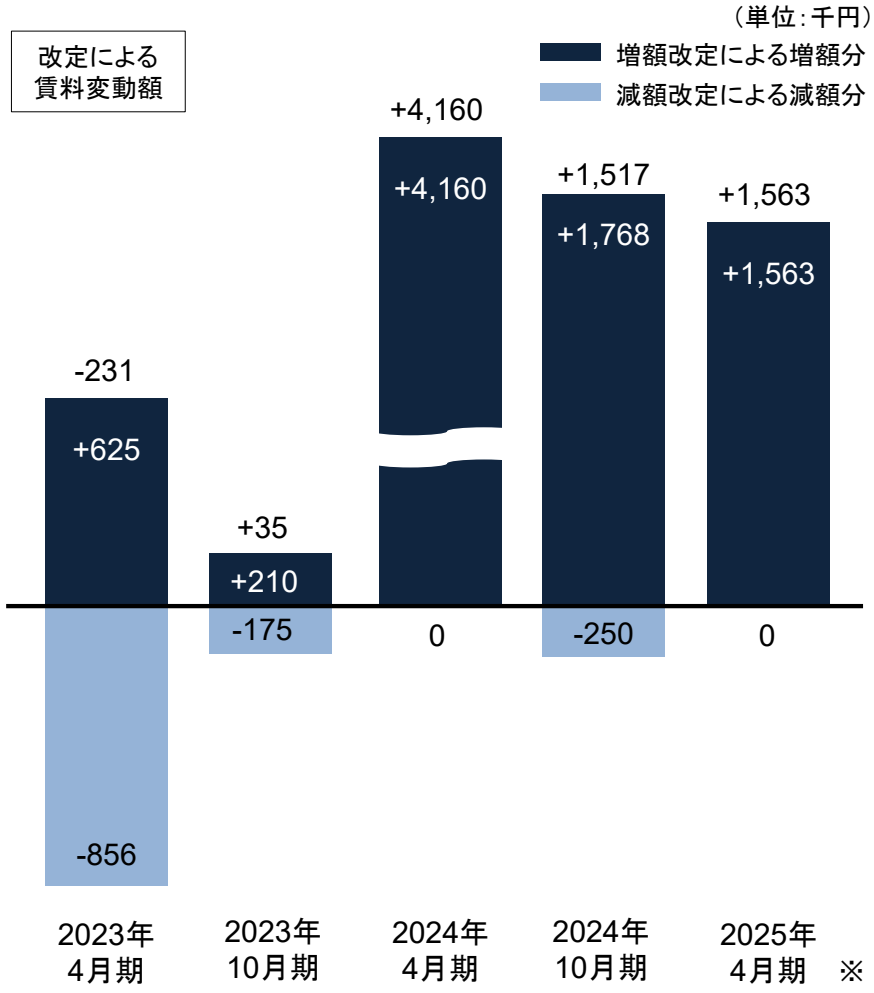
既存テナント賃料の変動状況

減額改定は1件のみ

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



※ 2025年4月期は、2024年12月5日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築の成果 ①

心築CAPEXのROIは約28%

- ✓ 共用部リニューアルやセットアップオフィスの設置による収益の拡大
- ✓ 引き続き高いROIの継続を想定

■ 心築CAPEXを実行した成果の進捗

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額（年ベース）	ROI
いちご池袋イーストビル	・共用部改修 ・化粧室改修	賃料改定 +10%（1件）	+13百万円	33.8% （想定）
いちご中目黒ビル	・セットアップオフィス設置	テナント入替 +71%（1件）	+4百万円	31.6% （実績）
いちご渋谷神山町ビル	・セットアップオフィス設置	テナント入替 +44%（1件）	+5百万円	20.7% （実績）
いちご笹塚ビル	・エントランス改修 ・LED化 ・共用部改修 ・化粧室増設	テナント入替 +41%（2件） 賃料改定 +56%（1件）	+34百万円	20.6% （想定）
いちご神保町ビル	・セットアップオフィス設置	テナント入替 +39%（1件）	+7百万円	16.3% （想定）
いちご東池袋ビル	・共用部改修 ・化粧室改修	テナント入替 +1%（3件）	+3百万円	13.0% （実績）

※ 2024年4月期末時点から進捗のあった箇所につきハイライト
※ リーシング活動中の区画がある物件および追加工事を見込んでいる物件についてのROIは想定賃料ならびに想定投資額で計算

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築の成果 ②

いちご渋谷神山町ビル（東京都渋谷区）

- ✓ 2023年11月に調達した心築CAPEX資金を活用し、空室区画にセットアップオフィスを設置
- ✓ 従前賃料単価から+44%にて新規テナントを獲得
- ✓ 退去予定区画にも同様の心築CAPEXを行う予定

■ いちご渋谷神山町ビル 心築CAPEX事例

投資効果（実績）	
賃料改定率	テナント入替（1件） +44%
賃料増加額（年ベース）	+5百万円
ROI	20.7%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちご笹塚ビルにおけるリーシング状況

テナント退去時

13F	テナント入居中	
12F	テナント入居中	
11F	テナント入居中	
10F	空室	
9F	空室	
8F	空室	
7F	空室	
6F	空室	
5F	空室	
4F	空室	
3F	空室	
2F	テナント入居中	
1F	空室	テナント入居中

・テナント入居中：785坪
・空室：1,157坪
・稼働率：40.4%

2024年10月末時点

13F	テナント入居中	
12F	テナント入居中	
11F	テナント入居中	
10F	空室	
9F	空室	
8F	空室	
7F	増額入替：賃料+26%	
6F	増額入替：賃料+26%	
5F	増額入替：賃料+26%	
4F	空室	
3F	空室	
2F	テナント入居中	
1F	増額入替：賃料+85%	テナント入居中 増額改定：賃料+56%

・テナント入居中：785坪
・リーシング済：532坪
・空室：625坪
・2024年10月期末稼働率：67.8%

今後のリーシング戦略

【本物件の強み】
・心築CAPEXによるエントランス / 共用部等のリニューアル
・上層階からの眺望
・充分な駐車場台数

【今後の戦略】
・リーシングマネジメント業務を委託予定

・賃貸条件の柔軟化
心築CAPEXの想定ROI
36.8%⇒20.6%へ修正

・区画分割 / サービス店舗の入居等も柔軟に検討

⇒ 2025年4月期末
目標稼働率 約90%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2024年10月期取得物件におけるリーシング進捗

- 取得6物件のNOIは期初予想比+5.1%
- いちご博多明治通りビル：従前賃料単価+47.5%でリーシングを実現
- いちご天神ノースビル：住居区画をオフィス区画へコンバージョンおよびセットアップオフィス化が完成し募集を開始（想定ROI 23.8%）

■ いちご天神ノースビル 心築CAPEX事例

■ 2024年10月期取得物件の稼働率推移

物件名	取得時稼働率	2024年10月期末稼働率
いちご秋葉原イーストビル	100.0%	100.0%
いちご博多明治通りビル	76.6%	91.8%
いちご博多祇園ビル	88.0%	100.0%
いちご天神ノースビル	89.0%	94.9%
いちご五反田ウエストビル	85.4%	85.4%
いちご大手町ノースビル	93.3%	100.0%
（ご参考）6物件合計	87.0%	94.0%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産譲渡による譲渡益の獲得

将来の心築余地が限定的な物件を譲渡し、譲渡益を還元

- ✓ 帳簿価格の2.0倍、鑑定評価額の1.7倍の価格にて譲渡を実現
- ✓ 譲渡益（4.2億円）は、2025年4月期の分配金として還元予定※
- ✓ 仲介会社を介さずに売却を実現

物件名	いちご四谷四丁目ビル
物件タイプ	オフィス
帳簿価格	495百万円
鑑定評価額	591百万円（2024年10月期）
譲渡価格	1,000百万円
譲渡日	2024年11月29日
譲渡益	424百万円
譲渡先	東通不動産投資株式会社

※ 譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元予定

一期一会 ICHIGO

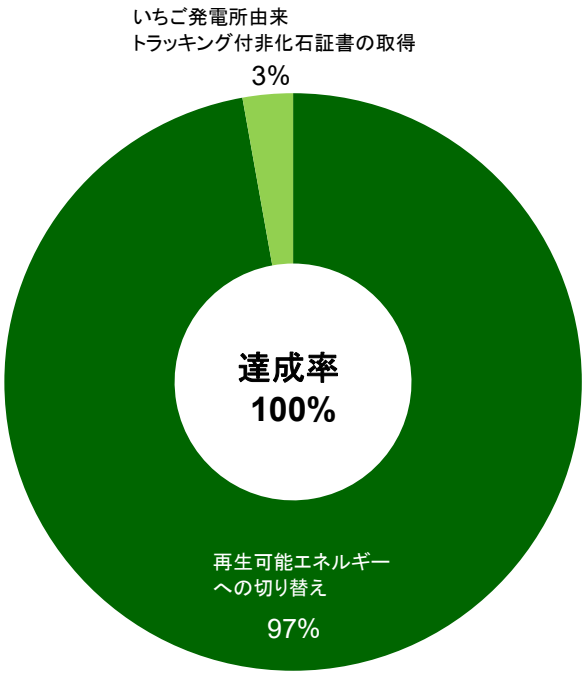
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「サステナブル運用」の取り組み

全保有物件の消費電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え達成

- ✓ 区分所有物件および共有物件等の4物件において、スポンサーのいちごを経由し、いちごの発電所由来のトラッキング付非化石証書※を取得
- ✓ 区分所有等を含む全保有物件で100%再生可能エネルギーへの切り替えを達成しているのは、Jリート57投資法人中いちごオフィスといちごホテルのみ

■ 再生可能エネルギー切り替え達成率（2024年8月31日時点）



■ 電力切替・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**19,287** t-CO2

※ CO2排出係数を0.429kg-CO2/kWhとした場合

100% Green Energy

※ 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100 対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報（トラッキング情報）が付与されたもの

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

今後の成長に向けた取り組み

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスのトータルリターン（TSR）

- 直近1年のトータルリターン※は、対東証リート指数+0.9%、対東証リートオフィス指数+4.6%であるものの、絶対値としては-2.1%、目標に対し大幅未達
- 上場来のトータルリターンは +319.0%

（2024年10月31日時点）

	1年	3年	10年	上場来
トータルリターン実績	-2.1%	+9.3%	+58.0%	+319.0%
年平均トータルリターン（A）	-2.1%	+3.0%	+4.7%	+7.8%
東証リート指数 年平均トータルリターン（B）	-3.0%	-3.1%	+3.7%	+4.9%
超過年平均トータルリターン （対東証リート指数）（A）-（B）	**+0.9%**	**+6.0%**	**+0.9%**	**+2.9%**
東証リートオフィス指数 年平均トータルリターン（C）	-6.6%	-6.3%	-0.5%	-
超過年平均トータルリターン （対東証リートオフィス指数）（A）-（C）	**+4.6%**	**+9.3%**	**+5.2%**	**-**

投資主価値の最大化に向けて年平均 **8 %**以上のトータルリターンを目標とする

※ トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金＋キャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）
2024年10月31日時点　上場来：2005年10月12日、期間10年：2014年10月31日、期間3年：2021年10月31日、期間1年：2023年10月31日を基準　　出所：Bloomberg

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

今後の運用戦略：投資主還元政策の強化へ

方針	取り組み内容
心築の推進	✓ 高い投資効果（ROI）を訴求し、心築CAPEX資金を借入で調達 ✓ 物件収益、資産価値（NAV）の向上を加速
機動的な物件売却	✓ 流動性の高い不動産売買市場での売却活動 ✓ 心築の効果で増加した含み益の実現による利益の創出および資金調達
資本コスト・投資口価格を徹底的に意識した運用	✓ 積極的な自己投資口取得の検討 ✓ 理論トータルリターン※と実績トータルリターンの乖離を是正
	✓ 資本コストを意識した厳選投資 ✓ アップサイドが見込めるパイプラインの確保

※ 直近1年の理論トータルリターン（分配金利回り＋NAV成長率）：9.6%
2024年4月期および2024年10月期の1口当たり分配金（4,891円）を2023年10月31日時点の投資口価格（84,900円）で除した数値に、2023年10月期から2024年10月期の1口当たりNAV成長率を加算した数値
4,891円 ÷ 84,900円 × 100 + 3.8% = 9.6%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築CAPEXを資金使途とした資金の借入

心築CAPEXの積極的かつ機動的な実行

- ✓ Jリート初となるポートフォリオの資産価値向上のためのCAPEX（心築CAPEX）を資金使途とするコミットメント型タームローン
- ✓ メインバンクの三井住友銀行から機動的な活用が可能な資金枠を確保
- ✓ 今回の調達資金およびノウハウをもとに、心築CAPEXを積極的に展開
- ✓ さらなる物件のキャッシュフローおよび資産価値（NAV）の向上を目指す

■ コミットメント型タームローンの概要

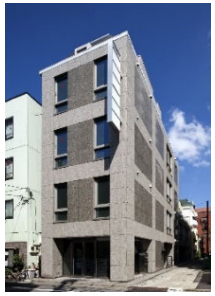
借入先	株式会社三井住友銀行
借入可能金額	1,000百万円
資金使途	資本的支出（CAPEX）資金
借入可能期間	2024年11月29日から2025年11月28日
元本返済期日	2032年10月25日
元本返済方法	2027年10月25日を第1回とし、以降毎年1・4・7・10月の各25日に元金を均等返済し、元本返済期日に残額を一括返済
担保等	無担保・無保証

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的譲渡の実行

- 含み損を抱える商業施設を外部売却
- 3物件の譲渡益（67百万円）※は、全額2025年4月期の分配金として還元予定

	いちご溜池ビル	いちご九段三丁目ビル	フチュール和泉
物件名			
物件タイプ	オフィス	オフィス	その他（商業施設）※区分所有
想定帳簿価格 （合計 2,301百万円）	494百万円	801百万円	1,005百万円
鑑定評価額 （合計 2,228百万円）	739百万円	936百万円	553百万円
譲渡予定価格	2,600百万円		
譲渡予定日	2025年3月21日		
譲渡損益（想定）	67百万円		
譲渡先	国内の一般事業会社		

※ 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

今後のサステナビリティ運営に向けた取り組み

全保有物件における消費電力の再生可能エネルギーへの切り替えが完了したことから、新たな目標を設定

① 環境認証取得の促進

– 計画的に環境認証を取得（毎年3～4物件）することにより、段階的に比率を高めていく

現行 （2024年10月期末）	目標 （2029年10月期末）
32.7% （オフィス、賃貸可能面積ベース）	50%超 （オフィス、賃貸可能面積ベース）

• 2024年10月期末から2029年10月期末まで、賃貸可能面積は変動しない前提

② ZEB Ready評価の取得

– Jリートが保有する中規模オフィスではまだ取得例の少ない、ZEB評価へのチャレンジ

– 候補物件については選定済み、ZEB Readyの基準を達成すべく、順次CAPEX工事（空調機器の更新等）を進めていく

– 同時にBELS評価も取得予定

③ ESG関連開示の充実（投資法人HP）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーパイプライン

合計17物件、約757億円のスポンサーを中心としたパイプラインによる成長余力

No.	物件	エリア区分
1	北海道札幌市オフィス	4大都市
2	東京都千代田区オフィス	都心6区
3	東京都港区オフィス	都心6区
4	東京都港区オフィス	都心6区
5	東京都港区オフィス	都心6区
6	東京都目黒区オフィス	その他首都圏
7	東京都江東区オフィス	その他首都圏
8	東京都文京区オフィス	その他首都圏
9	東京都武蔵野市オフィス	その他首都圏
10	千葉県船橋市オフィス	その他首都圏
11	宮城県仙台市オフィス	その他
12	栃木県宇都宮市オフィス	その他
13	大阪府大阪市オフィス	4大都市
14	愛知県名古屋市オフィス	4大都市
15	福岡県福岡市オフィス	4大都市
16	福岡県福岡市オフィス	4大都市
17	福岡県福岡市オフィス	4大都市

取得時簿価合計： 757億円

※ 2024年8月末時点の取得時簿価
※ ご参考：2024年2月末時点パイプライン　14物件（約646億円）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2025年4月期 予想

譲渡益の減少に伴い分配金も減少の見込み

（単位：百万円）

	2024年10月期 実績（B）	2025年4月期 予想（A）	増減 （A）−（B）
営業収益	9,223	9,322	+99
営業利益	4,991	4,557	-434
経常利益	4,082	3,678	-403
当期純利益	4,081	3,678	-403
任意積立金 積立額合計（-）	–	101	+101
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	–
1口当たり分配金（DPU）	2,692円	2,368円	-324円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,950円	1,957円	+7円
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	–
NOI	5,778	5,768	-10
運用物件数	92物件	88物件	-4物件
期末稼働率	95.7%	96.5%	+0.8%
（期中平均稼働率）	(96.0%)	(96.5%)	(+0.5%)

主な差異要因（2024年10月期実績比）

■ 不動産等純譲渡益の減少: −558

■ 賃貸事業収入の増加: +49
・フリーレント終了等に伴う寄与が譲渡に伴う減少（−65）を補う

■ その他賃貸事業収入の減少: −107
・水道光熱費収入の減少: −96（電気料収入−85）

■ 不動産賃貸費用の減少: −43
・外注委託費の増加: +82（賃貸借業務手数料等+69）
・水道光熱費費用の減少: −123（電気料費用−118）

■ 投資法人費用の減少: −136
・収益分配金成果報酬の減少: −144

■ 営業外費用の減少: −34
・投資口関連費の減少: −23

【参考】資本的支出
・2025年4月期予想: 1,835

【参考】任意積立金　積立額合計
・譲渡益の内部留保による増加: +101

【参考】2025年4月期分配後
・一時差異等調整積立金残高: 8,269
・配当積立金残高: 3,572

（※1）分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から純譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4）運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2025年10月期 予想

- 物件譲渡の予定がないことから、分配金は減少の見込み
- 心築CAPEX効果により分配金および巡航EPUは着実に成長

（単位：百万円）

	2025年4月期 予想（B）	2025年10月期 予想（A）	増減 (A)−(B)
営業収益	9,322	8,257	-1,065
営業利益	4,557	4,098	-458
経常利益	3,678	3,203	-475
当期純利益	3,678	3,202	-475
任意積立金 積立額合計 （-）	101	–	-101
任意積立金 取崩額合計 （+）	105	105	–
1口当たり分配金 （DPU）	2,368円	2,127円	-241円
巡航EPU （1口当たり当期純利益）	1,957円	2,059円	+102円
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	–
NOI	5,768	5,985	+216
運用物件数	88物件	88物件	–
期末稼働率	96.5%	96.9%	+0.3%
（期中平均稼働率）	(96.5%)	(97.1%)	(+0.7%)

主な差異要因 （2025年4月期予想比）

■ 不動産等純譲渡益の減少: −492

■ 賃貸事業収入の増加: +97
・フリーレント終了等に伴う寄与が譲渡に伴う減少（−64）を補う

■ その他賃貸事業収入の増加: +46
・水道光熱費収入の増加: +53（電気料収入+53）

■ 不動産賃貸費用の減少: −63
・水道光熱費費用の増加: +53（電気料費用+53）
・外注委託費の減少: −88（賃貸借業務手数料等−67）
・修繕費・原状回復費の減少: −33

■ 投資法人費用の増加: +173
・収益分配金成果報酬の増加: +205
・控除対象外消費税の減少: −25

【参考】資本的支出
・2025年10月期予想: 1,661

【参考】2025年10月期分配後
・一時差異等調整積立金残高: 8,164
・配当積立金残高: 3,572

（※1） 分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2） 巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から純譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3） NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4） 運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：いちごオフィスのサステナビリティ（ESG）

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスのサステナビリティ理念

◻ いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境（E）/ 社会（S）/ ガバナンス（G）の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

1. 環境との調和
不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

2. 省エネルギー
不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。

3. 法令適応と環境管理体制の整備
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。
また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動
サステナビリティに関する社内教育を充実させ、本方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。
また、協力会社・入居テナント等 ビル利用者に対しても本方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等
本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。
また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

6. グリーン調達の実施
建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

◻ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- ✓ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- ✓ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
  - ― サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長、ESG推進部長により構成し、アセットマネジメント部が事務局となり運営
  - ― スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- ✓ 情報開示
  - ― サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

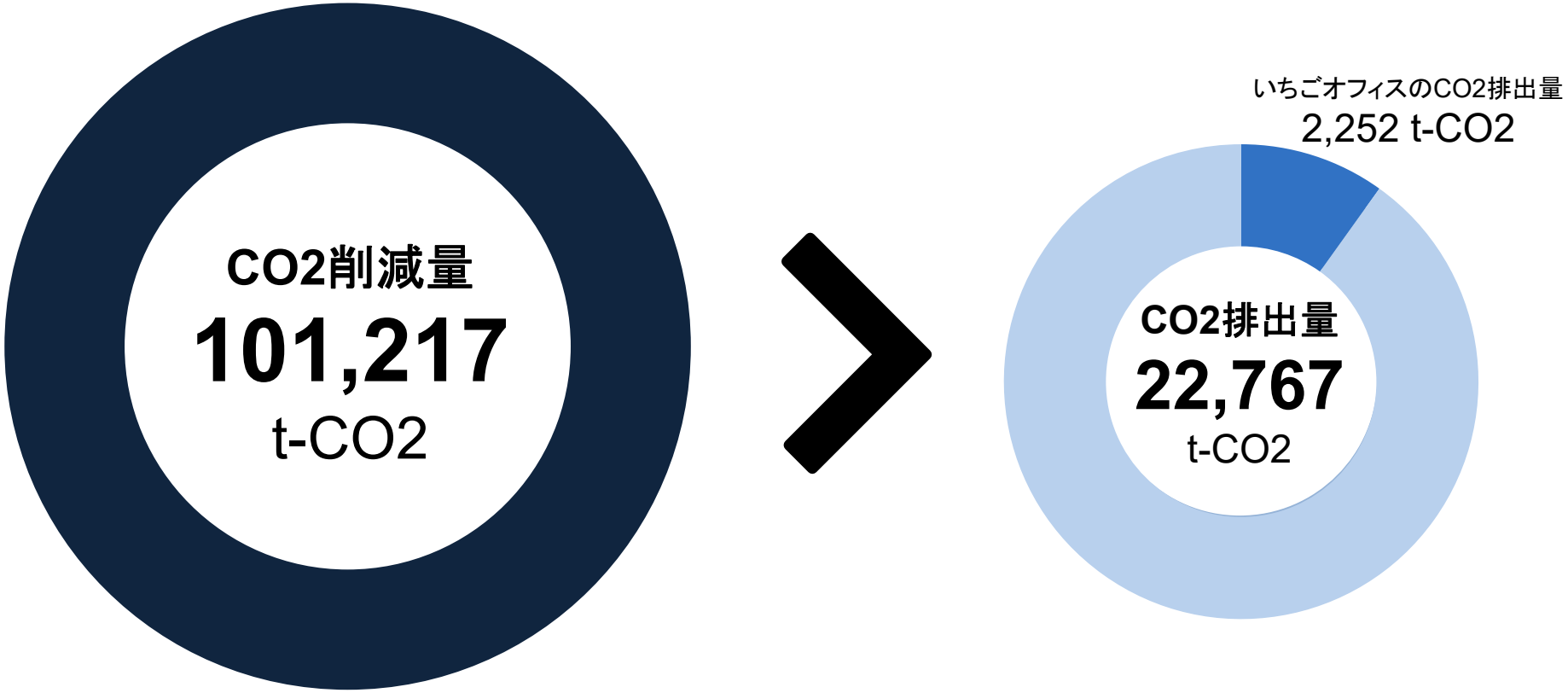
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）①

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の約4倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較（2024年2月期末）



いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
（いちご + いちごグリーン）

いちごグループのScope1+2排出量
（いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

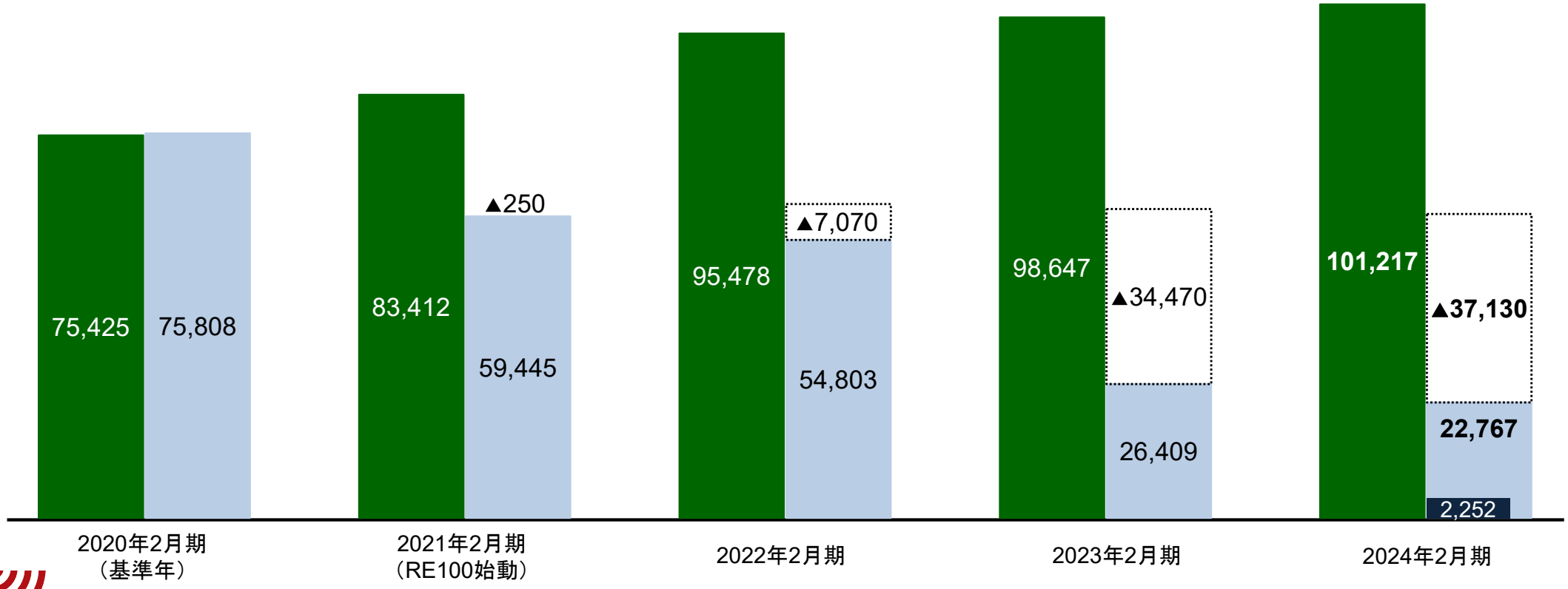
いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）②

クリーンエネルギー事業の成長（CO2削減量の増加）と再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット（CO2排出量の削減）を推進

■ CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量の推移

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量（※1）　■ グループ全体のCO2排出量（Scope 1+2）　■ うち、いちごオフィスのCO2排出量（Scope 1+2）
□ 施策によるCO2削減量（省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得（※2））

（単位：t-CO2）



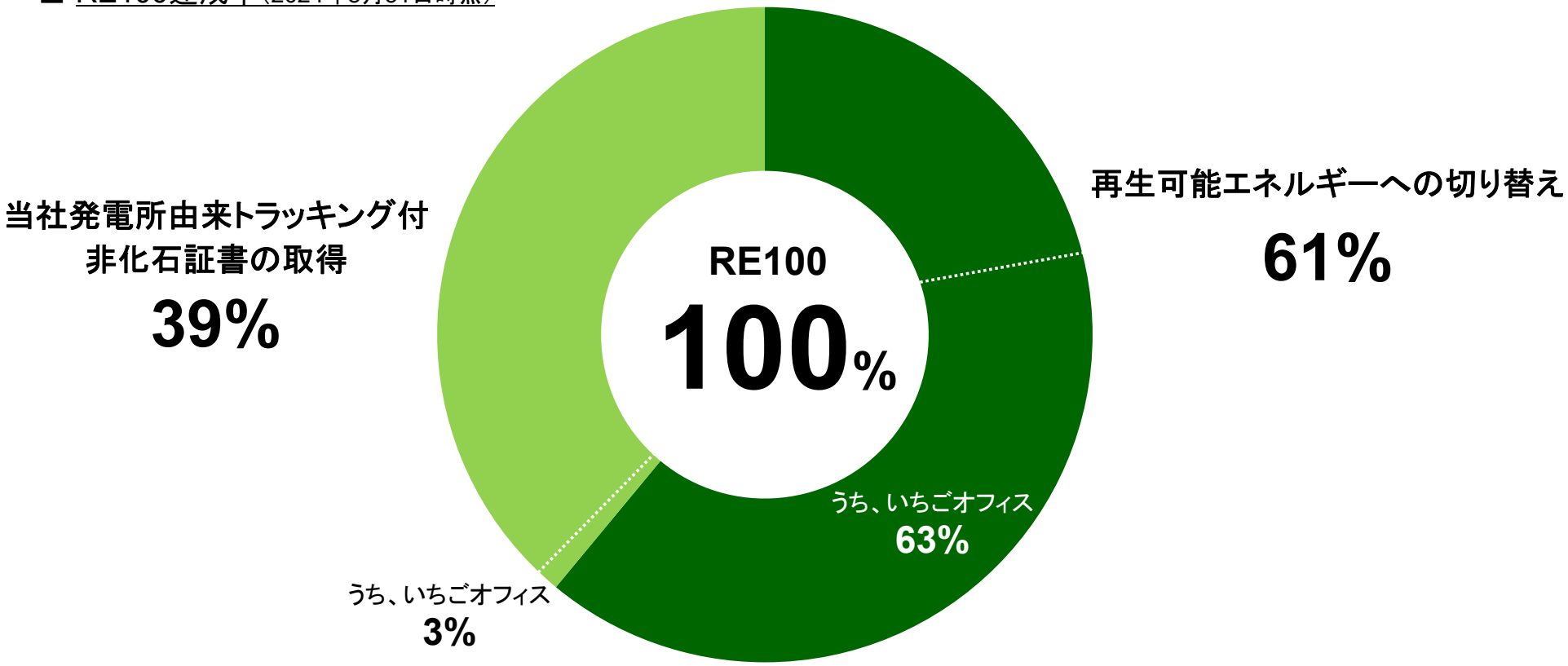
（※1）環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出（発電量×排出係数）
（※2）非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報（トラッキング情報）が付与されたもの

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

RE100 ： 再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100の認証取得と長期VISION「いちご2030」のKPI(※)達成に向けて、
再生可能エネルギー100%を維持していく

■ RE100達成率（2024年8月31日時点）



（※）サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、
「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

SBT（Science Based Targets ※1）イニシアティブ認定を取得

いちごのGHG(※2)排出削減目標は、より環境課題解決への貢献度が高い「1.5℃目標」として認定を取得

■ 「1.5℃目標」の認定を受けたいちごグループのGHG排出削減目標

対象項目		目標	達成年限
Scope 1	事業者自らによる直接排出	70%削減 (2022年基準)	2030年
Scope 2	他社から供給された電気、熱、蒸気使用に伴う間接排出		
Scope 3	スコープ1、2以外の間接排出 (事業活動に関連する他社の排出)	25%削減 (2022年基準)	

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

BUSINESS AMBITION FOR 1.5°C

（※1）Science Based Targets：パリ協定が定める温室効果ガス排出削減目標定
（※2）Greenhouse Gas：温室効果ガス

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

環境 ①

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

いちごESG Environmental

■ 2024年 GRESBリアルエステイト評価 （2016年度より参加）

- ✓ GRESBレーティングでは「3 Star」を取得
- ✓ ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」を8年連続で獲得

GRESB ★★★☆☆ 2024

■ いちごグループの保有不動産で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え

- ✓ いちごオフィス保有の全物件で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え完了
  - ― 区分所有 / 共有物件における消費電力について、トラッキング付非化石証書を購入
  - ― いちごオフィスが保有する全ての物件において、電力の消費によるCO2排出量ゼロを達成
- ✓ いちごオフィス、いちごホテル、いちごで保有する不動産で100%再生可能エネルギーへの切り替え完了、RE100認証を申請中

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

環境 ②

■ 各種環境認証の取得

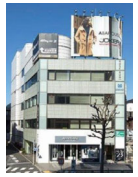
✓ 24件（21物件）、賃貸可能面積合計（オフィス）の32.7%

CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）

Sランク

いちご高松ビル

いちご丸の内ビル


いちご神宮前ビル

いちご仙台イーストビル

いちご博多明治通りビル

Aランク

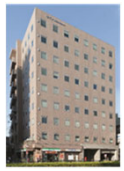
いちご恵比寿グリーングラス

いちご堺筋本町ビル

いちご東五反田ビル

いちご神田錦町ビル

いちご・みらい信金ビル


ウィン第2五反田ビル

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

2つ星（★★）

いちご秋葉原ノースビル

1つ星（★）

いちご大宮ビル

DBJ Green Building

3つ星（★★★）

いちご日本橋イーストビル

1つ星（★）

ウィン五反田ビル

東京都中小低炭素モデルビル

A3

いちご神宮前ビル

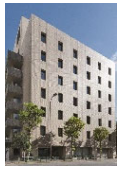
A3-

いちご東五反田ビル

A2+

いちご九段ビル

A2


いちご乃木坂ビル

A1+

いちご秋葉原ノースビル

いちご大森ビル

いちご大塚ビル

いちご三田ビル

A1

いちご広尾ビル

※ 2024年10月31日時点

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

社会（Social）

「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

いちごESG Social

■ 地域活性化への貢献

地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進

◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

THE KNOT TOKYO Shinjuku ▶
ホテル / 東京都
https://hotel-the-knot.jp

■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招へい
1年間の平均開講数　30回

【いちご大学の様子】

リアル（オフライン）とオンラインの
ハイブリッド開催

■ スポーツ支援

スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。
また、ウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援

三宅宏実
村上英士朗
（ウエイトリフティング）

清山ちさと（陸上）

「スポーツエールカンパニー」（スポーツ庁）、
「スポーツ推進企業」（東京都）
に7年連続認定

SPORTS YELL COMPANY 2024

TOKYO 東京都スポーツ推進企業 認定

いちごスポーツサイト　www.ichigo.gr.jp/ichigosports

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

ガバナンス

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

いちごESG Governance

■ 完全成果報酬体系への移行

- ✓ 2020年11月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- ✓ 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進
- ✓ 2023年6月23日開催の投資主総会決議に基づき、2023年10月期より収益・分配金成果報酬の料率を改定
- ✓ 2024年7月20日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時成果報酬の料率を改定

■ ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

【投資法人】

✓ 資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、資産運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

【資産運用会社】

✓ ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役5名のうち2名が社外取締役
- オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
➡ Jリート57投資法人中、24投資法人で兼務	➡（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ
いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者	いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2024年11月末の調査に基づく

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel REIT Investment Corporation　All rights reserved.

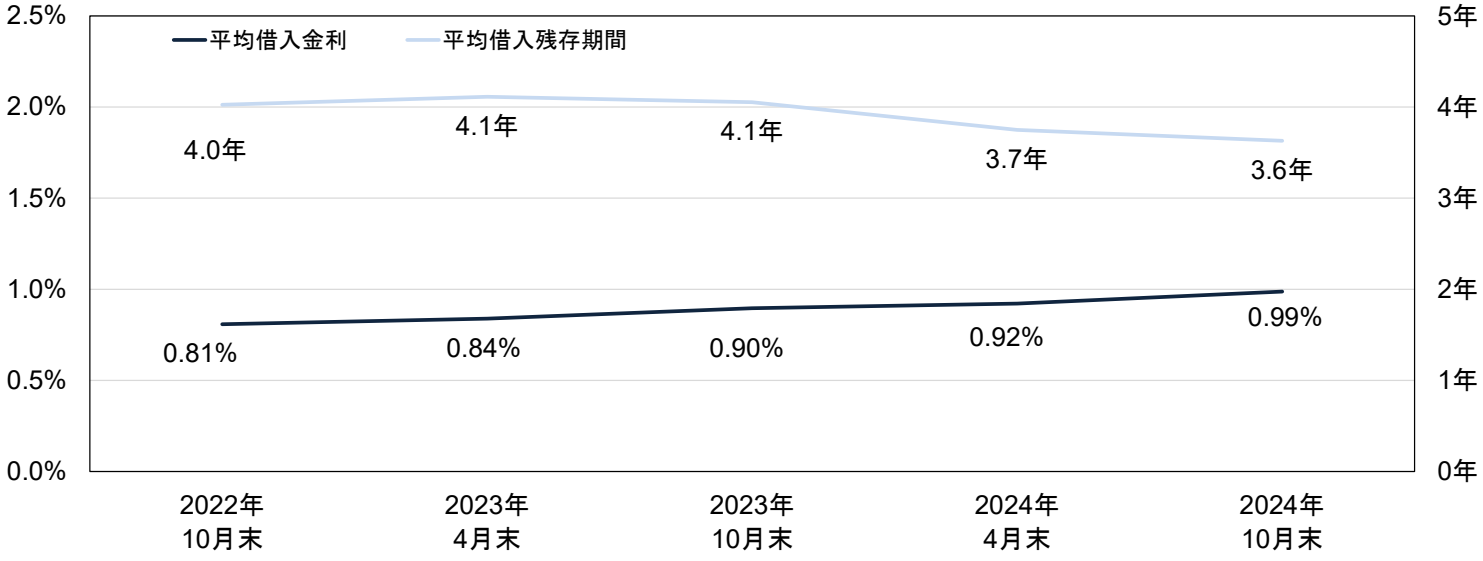
Appendix：決算・物件関連データ

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

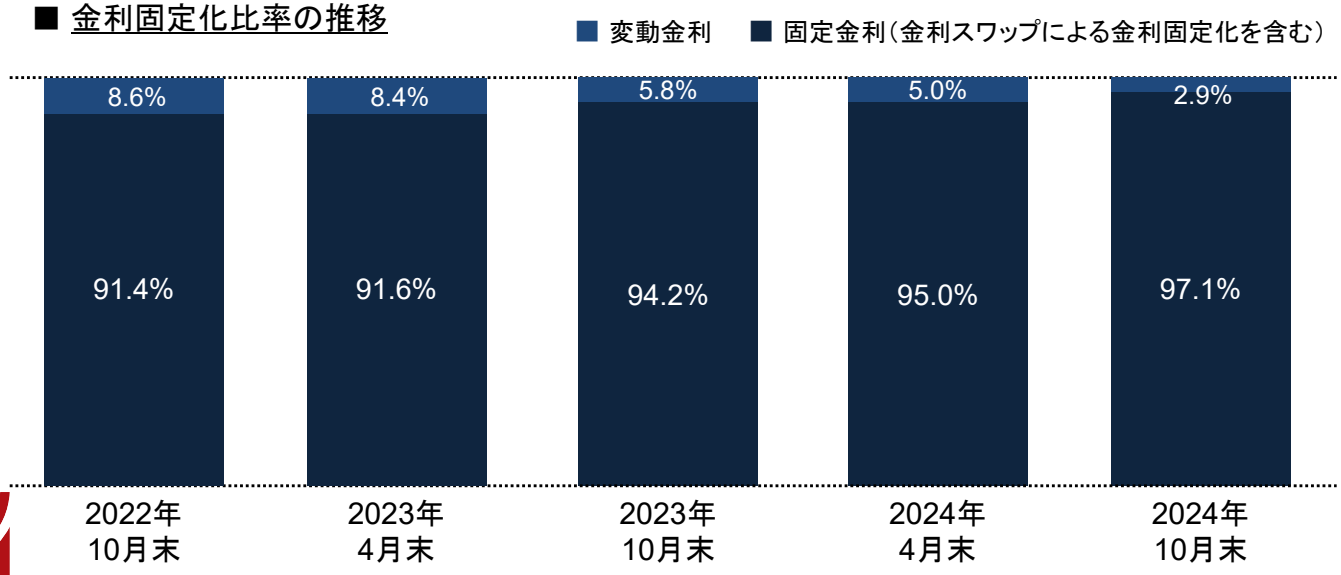
有利子負債の状況 ①

■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移

※ 投資法人債を含む



■ 金利固定化比率の推移



■ 資金調達の概要

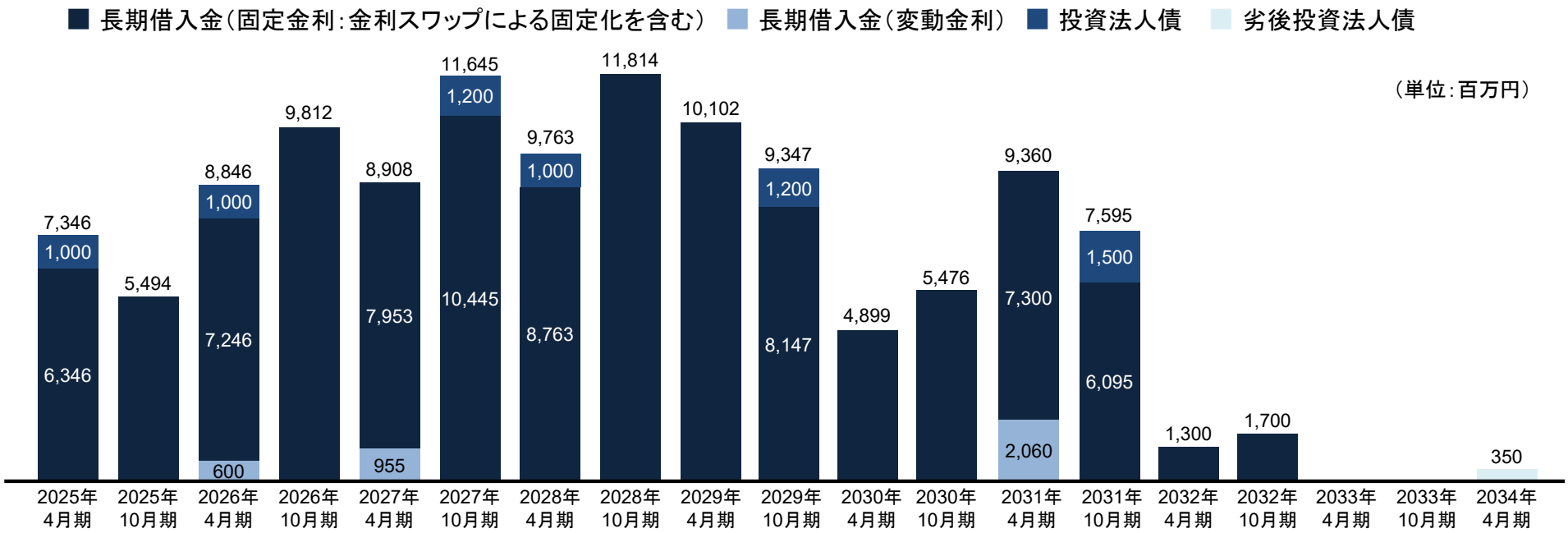
種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	3,300	6.9年	3か月円TIBOR +0.61%
	2,000	6.9年	3か月円TIBOR +0.61%
	900	4.9年	1.3166%（固定）
	300	4.9年	3か月円TIBOR +0.49%
	1,000	6.9年	3か月円TIBOR +0.61%
	1,000	6.9年	3か月円TIBOR +0.61%
	2,132	4.1年	1.1538%（固定）
	2,060	6.6年	1か月円TIBOR +0.60%
合計（平均）	12,692	（6.2年）	（1.0722%）

一期一会 ICHIGO

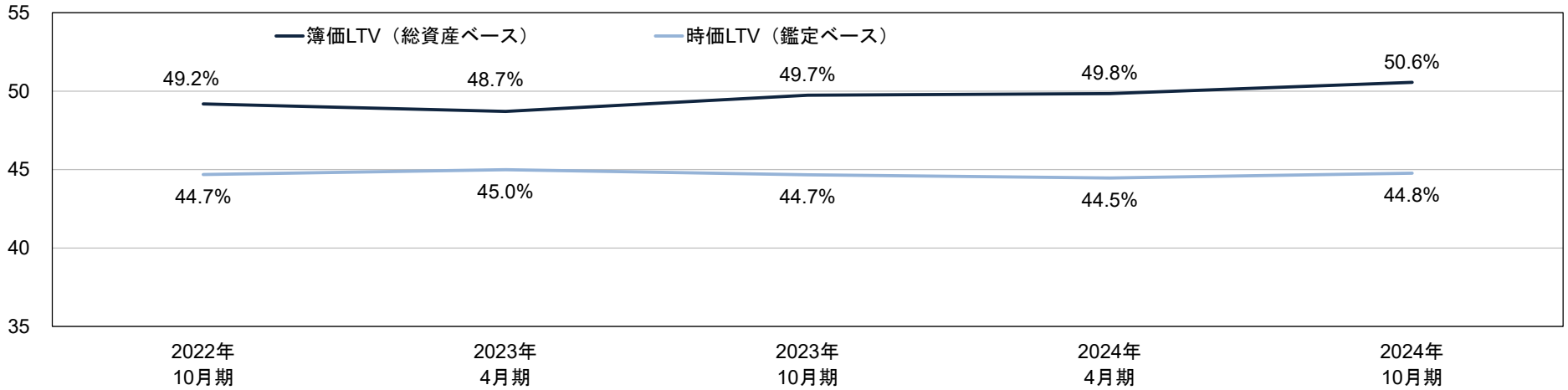
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2024年10月31日時点）



■ 有利子負債比率の推移（2024年10月31日時点）



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳（2024年10月31日時点）　（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	32,828	26.5%
みずほ銀行	23,195	18.7%
SBI新生銀行	14,908	12.0%
三菱UFJ銀行	12,483	10.1%
あおぞら銀行	10,952	8.8%
りそな銀行	8,418	6.8%
福岡銀行	3,529	2.9%
日本政策投資銀行	3,400	2.7%
香川銀行	1,715	1.4%
みずほ信託銀行	1,637	1.3%
横浜銀行	1,422	1.1%
西日本シティ銀行	1,412	1.1%
オリックス銀行	413	0.3%
関西みらい銀行	195	0.2%
借入金合計	116,507	94.1%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.0%
第2回投資法人債	1,000	0.8%
第3回投資法人債	1,000	0.8%
第4回投資法人債	1,200	1.0%
第5回投資法人債	1,000	0.8%
第6回投資法人債	1,500	1.2%
第1回劣後投資法人債	350	0.3%
投資法人債合計	7,250	5.9%
有利子負債合計	**123,757**	**100.0%**

■ 格付

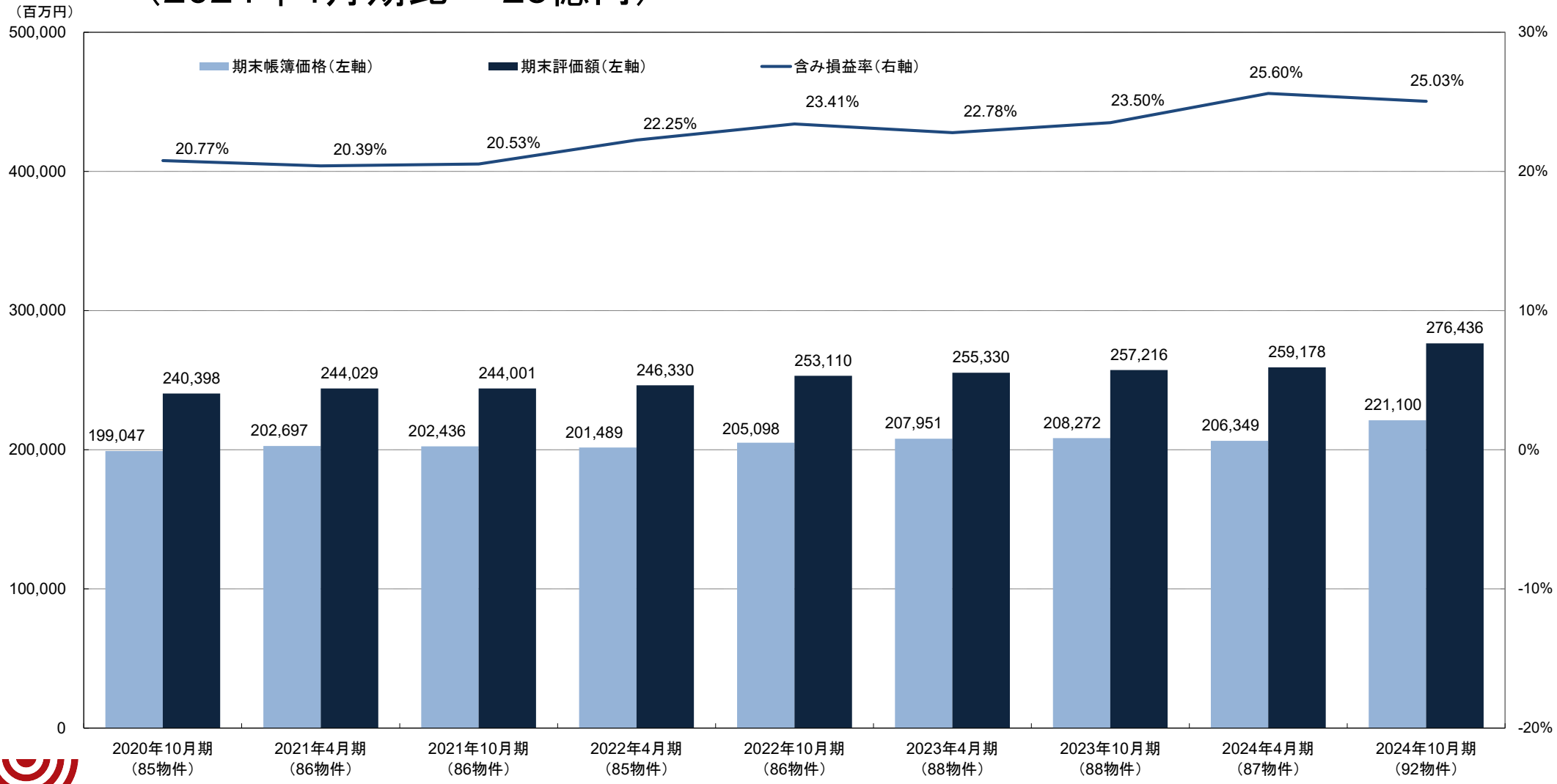
信用格付業者	日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付	A+
格付見通し	安定的

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

含み益の推移

2024年10月期の期末評価額は約553億円の含み益
（2024年4月期比　+25億円）

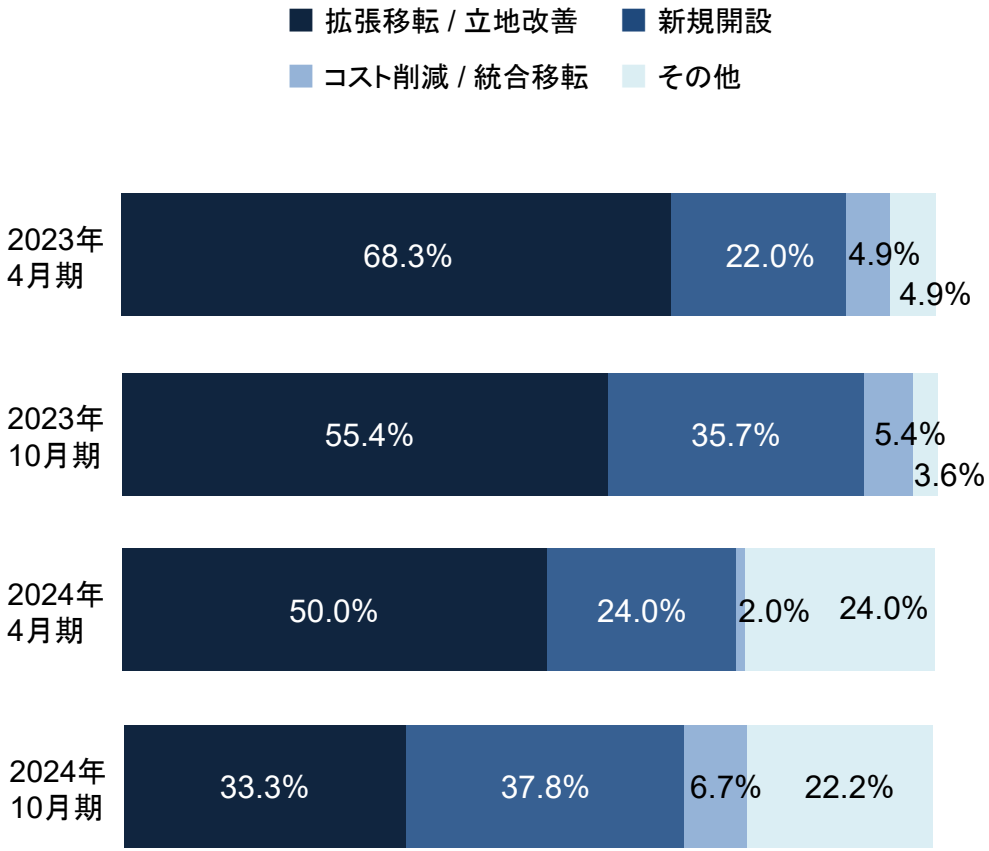


※ 期末評価額は鑑定評価額

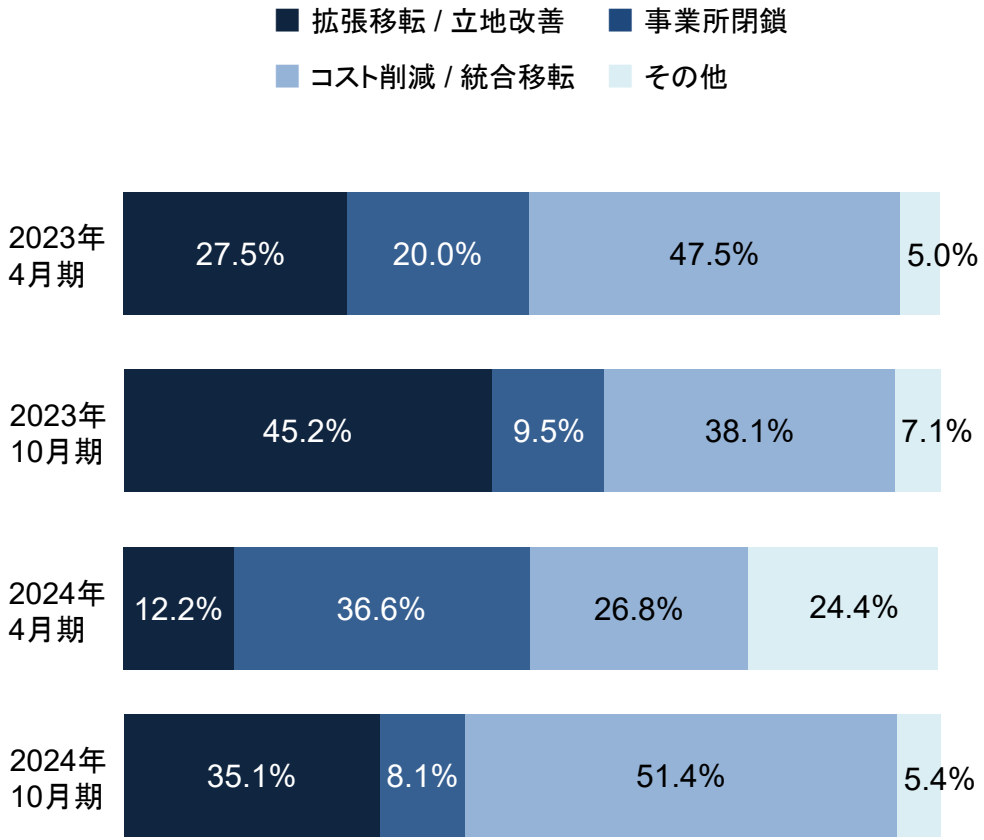
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由の推移（件数ベース）



■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）

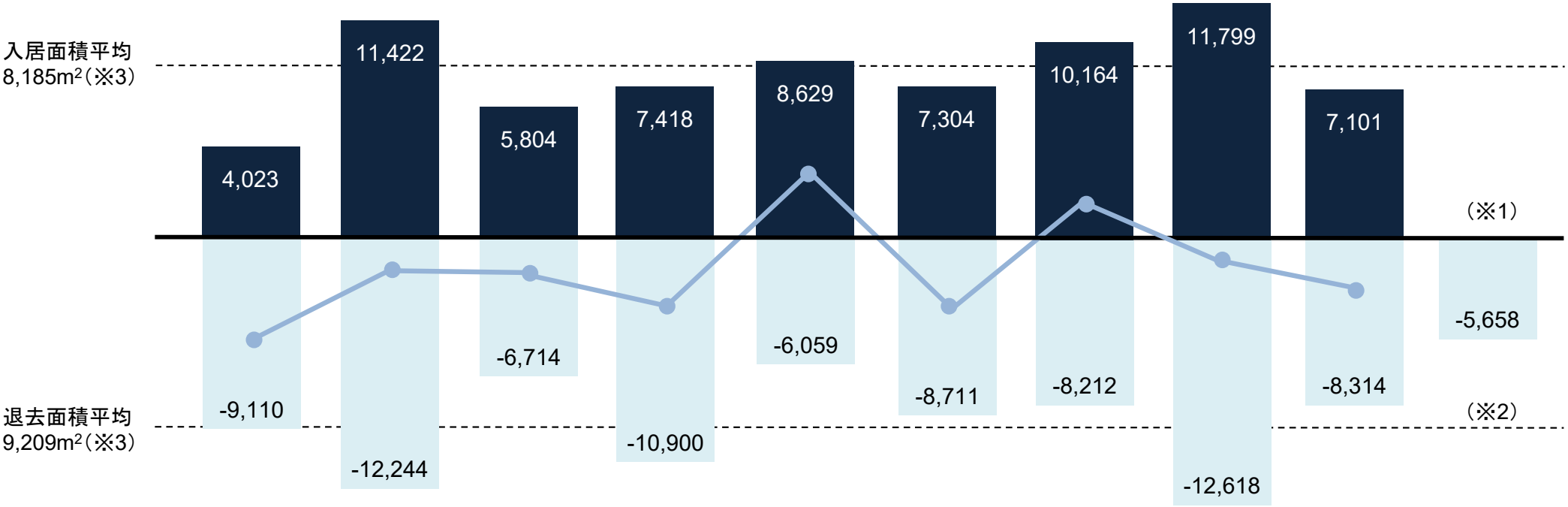


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナント入退去の推移

■ テナント入居・退去面積および退去率の推移（オフィス）　■ 入居面積　退去面積　入居面積－退去面積

（単位：m²）



	2020年 10月期	2021年 4月期	2021年 10月期	2022年 4月期	2022年 10月期	2023年 4月期	2023年 10月期	2024年 4月期	2024年 10月期	2025年 4月期（見込）
入居率	3.2%	8.9%	4.5%	5.8%	6.5%	5.6%	7.7%	9.1%	5.1%	（※1）
退去率	7.3%	9.6%	5.3%	8.6%	4.5%	6.7%	6.3%	9.7%	6.0%	4.2%
入居－退去（m²）	-5,087	-822	-910	-3,482	+2,569	-1,407	+1,952	-819	-1,212	（※1）

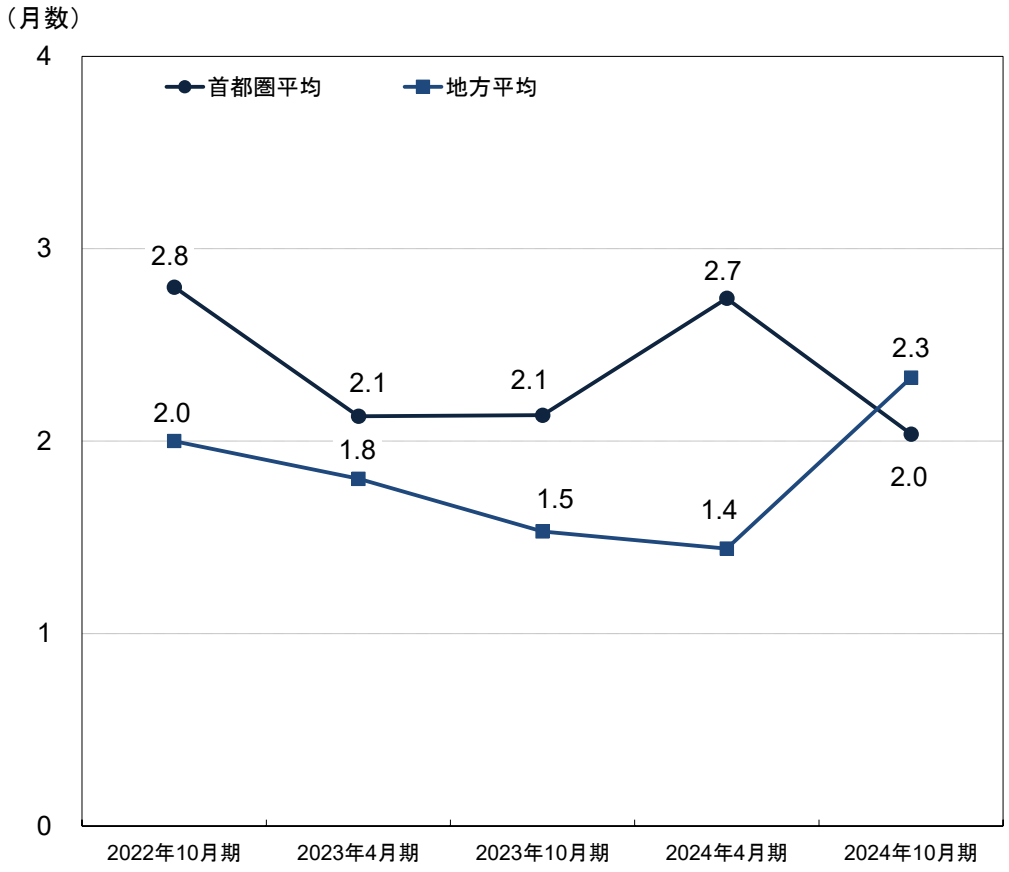
（※1）2025年4月期の入居面積は、本書日付現在未定（2024年12月5日時点で1,472.21m²の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2025年4月期（見込）の退去面積は、2024年12月5日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※3）入居面積平均および退去面積平均は、2020年10月期から2024年10月期の平均値
・各期中の譲渡資産を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

一期一会
ICHIGO

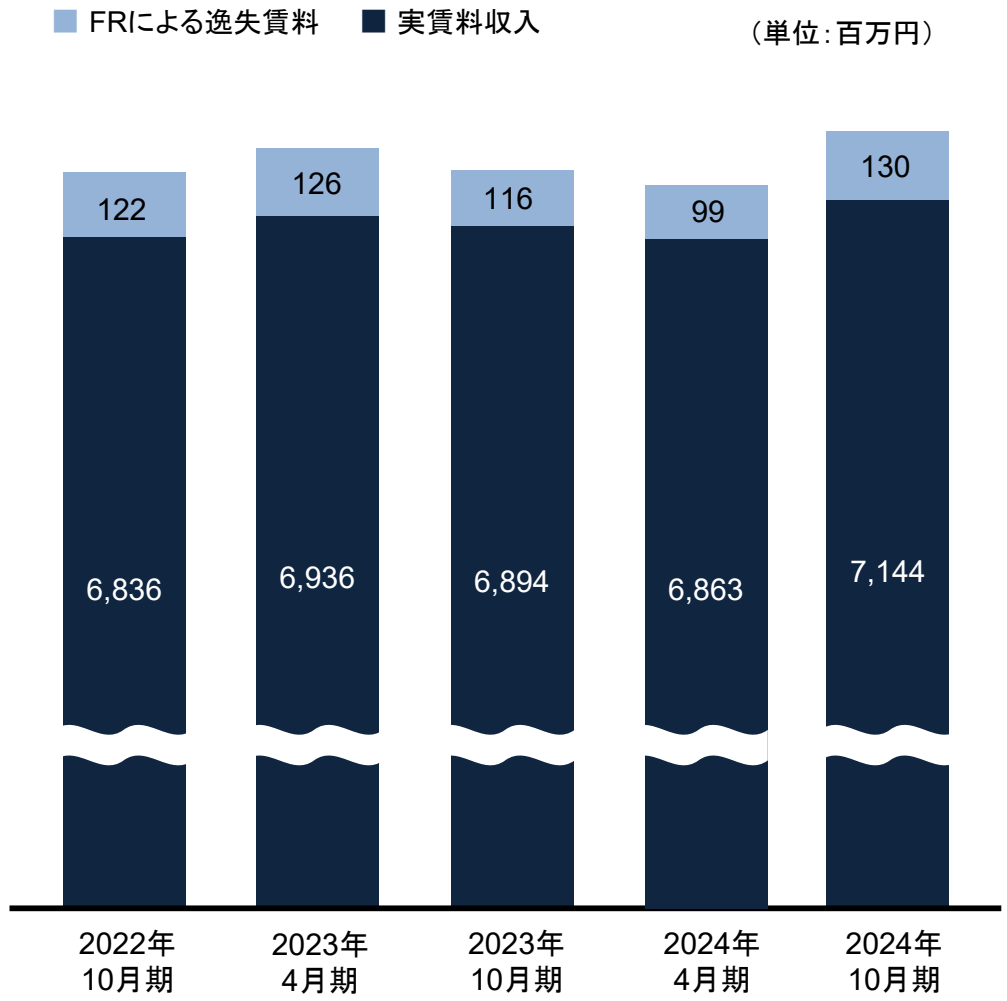
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



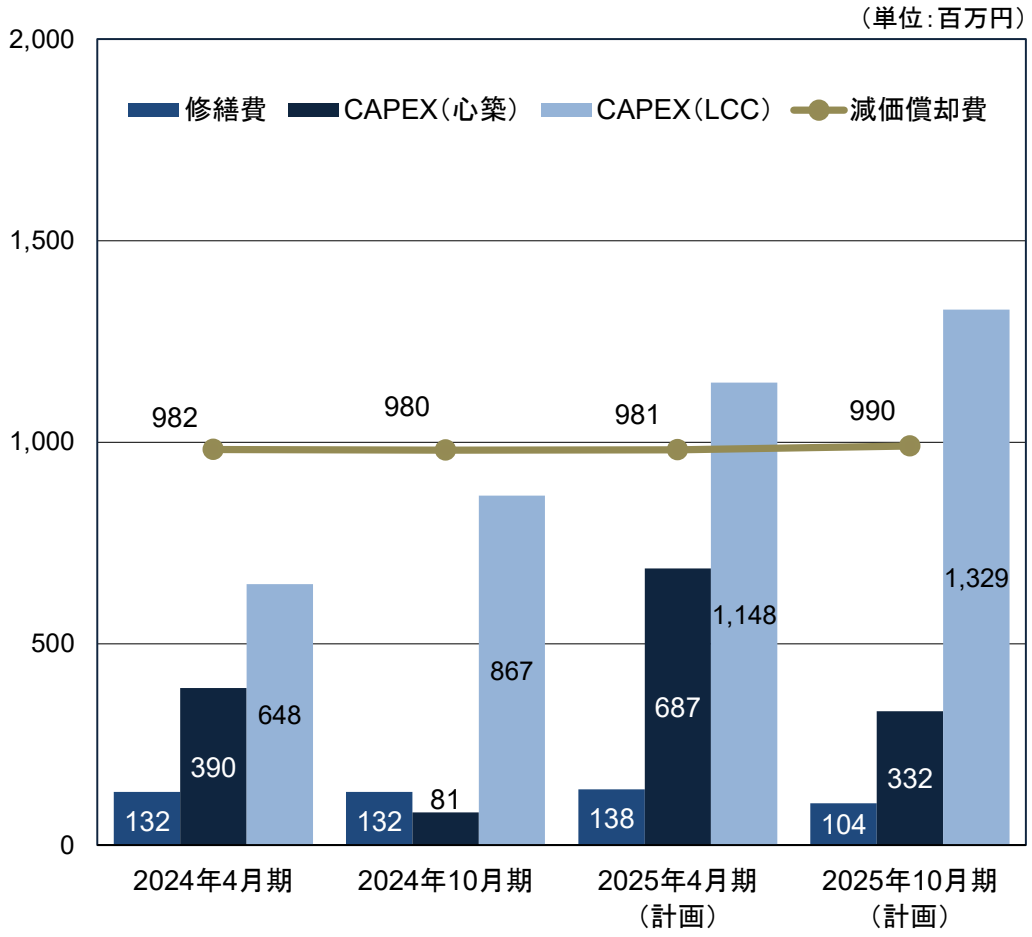
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

継続的な心築：テナントニーズをくみ取ったCAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2025年4月期における主な心築CAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご渋谷イーストビル	貸室改修工事	90百万円
いちご渋谷イーストビル	共用部改修工事	90百万円
いちご聖坂ビル	エントランス改修工事	50百万円
いちご神田小川町ビル	貸室・共用部改修工事	50百万円

■ 2025年10月期における主な心築CAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご博多駅東ビル	共用部改修工事	101百万円
いちご神宮前ビル	共用部改修工事	50百万円
いちご東池袋三丁目ビル	空調設備更新工事	45百万円
いちご大塚ビル	外壁改修工事	37百万円

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2024年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2024年10月期末評価		2024年4月期末評価		増減	
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,299	4,523.19	100.0%	3,290	3.8%	3,290	3.8%	—	—
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,742	4,119.74	100.0%	3,800	3.9%	3,720	3.9%	+80	—
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,862	1,925.24	90.2%	2,840	3.2%	2,680	3.2%	+160	—
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,508	2,080.37	100.0%	2,220	3.4%	2,240	3.4%	-20	—
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,202	1,947.90	94.1%	1,530	4.2%	1,530	4.2%	—	—
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,353	1,321.54	86.7%	1,950	3.5%	1,940	3.5%	+10	—
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,144	1,602.29	86.3%	1,270	4.0%	1,270	4.0%	—	—
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,889	1,484.39	100.0%	2,760	3.5%	2,760	3.5%	—	—
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,798	1,363.22	100.0%	2,420	3.5%	2,390	3.5%	+30	—
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,108	1,378.83	100.0%	1,490	4.0%	1,490	4.0%	—	—
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	495	780.64	81.8%	591	3.9%	591	3.9%	—	—
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	496	494.14	100.0%	739	3.5%	738	3.5%	+1	—
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,835	1,904.53	92.7%	2,530	3.8%	2,500	3.8%	+30	—
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,120	2,397.73	100.0%	1,460	4.1%	1,460	4.1%	—	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	804	1,302.43	81.0%	936	4.1%	906	4.1%	+30	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,751	5,346.39	82.4%	6,950	4.0%	6,930	4.1%	+20	-0.1%
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,816	1,636	4,097.85	100.0%	1,800	4.5%	1,770	4.5%	+30	—
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,325	1,491.50	100.0%	2,210	3.5%	2,110	3.6%	+100	-0.1%
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区	764	701	1,264.11	100.0%	1,080	4.4%	1,020	4.4%	+60	—
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,411	2,605.54	100.0%	1,470	4.5%	1,460	4.5%	+10	—
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,916	2,385.69	100.0%	2,480	4.1%	2,380	4.1%	+100	—
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	576	1,261.91	100.0%	1,070	4.2%	1,070	4.2%	—	—
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	753	1,335.75	100.0%	997	4.2%	985	4.2%	+12	—
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市	2,160	2,127	4,210.87	100.0%	3,010	4.4%	2,910	4.4%	+100	—
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,726	3,928.12	91.8%	5,100	4.3%	5,100	4.3%	—	—
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,292	8,009.11	97.7%	8,140	3.9%	7,940	3.9%	+200	—
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,645	1,381	8,601.72	100.0%	1,730	5.7%	1,850	5.7%	-120	—
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市	1,158	1,064	3,551.46	100.0%	1,440	5.7%	1,400	5.7%	+40	—
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	1,936	6,329.33	100.0%	4,000	5.9%	4,000	5.9%	—	—
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,023	2,523.09	100.0%	3,320	3.5%	3,320	3.5%	—	—

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2024年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2024年10月期末評価		2024年4月期末評価		増減	
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate
オフィス	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	東京都千代田区	5,500	5,403	6,250.53	100.0%	7,900	4.1%	7,900	4.1%	—	—
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,660	3,729.35	100.0%	2,620	4.0%	2,570	4.1%	+50	-0.1%
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,210	2,187	2,309.39	100.0%	2,480	3.8%	2,470	3.8%	+10	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,701	2,716.33	100.0%	2,770	4.2%	2,770	4.2%	—	—
	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,713	3,159.27	100.0%	7,690	3.2%	7,670	3.2%	+20	—
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,788	3,585.93	100.0%	4,770	3.9%	4,770	3.9%	—	—
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,593	1,609.56	100.0%	1,940	3.7%	1,940	3.7%	—	—
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市	3,430	3,503	6,213.30	100.0%	4,620	4.7%	4,620	4.7%	—	—
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市	1,174	1,198	2,960.81	100.0%	1,350	5.0%	1,350	5.0%	—	—
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	宮城県仙台市	1,840	1,499	5,205.49	95.4%	2,200	4.9%	2,160	5.0%	+40	-0.1%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,570	4,507.59	100.0%	1,680	5.5%	1,640	5.5%	+40	—
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,399	4,510.00	100.0%	8,090	3.0%	8,050	3.0%	+40	—
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,714	2,789.86	92.7%	5,820	3.2%	5,690	3.2%	+130	—
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	3,955	3,510.44	94.0%	4,880	3.5%	4,860	3.5%	+20	—
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	5,039	6,425.29	67.8%	7,600	3.7%	7,340	3.7%	+260	—
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	4,700	4,229	4,216.97	100.0%	5,730	3.6%	5,720	3.6%	+10	—
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,518	2,971.22	100.0%	3,330	3.5%	3,330	3.5%	—	—
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,400	2,312.03	100.0%	3,220	3.5%	3,220	3.5%	—	—
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,246	3,090.65	100.0%	3,720	3.6%	3,720	3.6%	—	—
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,650	4,548.10	100.0%	4,650	3.7%	4,630	3.7%	+20	—
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,675	2,369.82	100.0%	2,830	3.2%	2,740	3.3%	+90	-0.1%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,640	4,443.97	100.0%	5,590	3.7%	5,610	3.7%	-20	—
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	福島県郡山市	1,660	1,492	3,433.07	100.0%	2,200	5.0%	2,200	5.0%	—	—
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,849	3,905.51	91.9%	2,370	3.9%	2,290	3.9%	+80	—
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区	1,350	1,385	1,041.36	27.0%	1,760	3.2%	1,760	3.2%	—	—
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,500	1,769.75	100.0%	1,800	3.7%	1,800	3.7%	—	—
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,228	6,152.00	99.3%	2,600	4.2%	2,560	4.3%	+40	-0.1%
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,379	2,423.86	100.0%	1,650	4.2%	1,610	4.3%	+40	-0.1%
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,949	3,324.70	71.7%	2,270	4.0%	2,250	4.1%	+20	-0.1%
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,010	3,001	3,118.69	100.0%	3,690	3.7%	3,690	3.7%	—	—

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2024年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2024年10月期末評価		2024年4月期末評価		増減	
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate
オフィス	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,914	1,329.96	56.8%	2,230	3.3%	2,230	3.3%	–	–
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,767	3,616.77	100.0%	3,370	3.8%	3,350	3.8%	+20	–
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,601	4,930.30	89.8%	3,950	4.0%	3,940	4.1%	+10	-0.1%
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,321	4,155.60	89.0%	2,610	4.1%	2,580	4.2%	+30	-0.1%
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,285	2,006.78	94.3%	1,500	4.0%	1,500	4.1%	–	-0.1%
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,087	2,521.51	100.0%	1,330	4.0%	1,290	4.1%	+40	-0.1%
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,500	3,522	1,491.68	89.0%	4,330	2.9%	4,200	2.9%	+130	–
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,088	3,689.88	99.5%	4,090	3.7%	4,090	3.7%	–	–
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,312	2,744.02	94.1%	2,920	3.9%	2,910	3.9%	+10	–
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,783	2,771.41	81.6%	2,170	3.9%	2,170	3.9%	–	–
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,277	3,434.69	100.0%	3,920	3.7%	3,920	3.7%	–	–
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,190	1,690.27	100.0%	2,350	3.8%	2,350	3.8%	–	–
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,997	3,004.07	100.0%	1,880	4.2%	1,870	4.3%	+10	-0.1%
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,886	3,129.49	100.0%	3,390	3.6%	3,390	3.6%	–	–
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,477	2,199.35	82.0%	3,680	3.3%	3,580	3.3%	+100	–
	O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	福岡県福岡市	2,250	2,337	2,901.99	100.0%	2,990	3.9%	2,930	4.0%	+60	-0.1%
	O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	東京都目黒区	1,495	1,630	1,083.70	100.0%	1,590	3.6%	1,590	3.6%	–	–
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	3,848	4,879.78	100.0%	4,020	4.1%	4,040	4.1%	-20	–
	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,840	3,919	2,764.59	83.3%	3,810	3.7%	3,810	3.7%	–	–
	O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,750	1,827	1,973.27	100.0%	1,830	4.1%	1,840	4.1%	-10	–
	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	福岡県福岡市	3,500	3,482	3,596.71	97.8%	3,860	4.0%	3,780	4.1%	+80	-0.1%
	O-100	福岡建設会館	4大都市	福岡県福岡市	2,750	2,763	2,949.22	100.0%	2,830	4.1%	2,890	4.2%	-60	-0.1%
	O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	東京都墨田区	1,875	2,005	2,059.78	84.9%	2,060	3.5%	2,040	3.5%	+20	–
	O-102	いちご秋葉原イーストビル	都心6区	東京都千代田区	3,240	3,249	2,100.93	100.0%	3,380	3.4%	3,370	3.4%	+10	–
	O-103	いちご博多明治通りビル	4大都市	福岡県福岡市	3,080	3,080	3,374.97	91.8%	3,690	4.0%	3,460	4.1%	+230	-0.1%
	O-104	いちご博多祇園ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,700	1,702	1,632.29	100.0%	1,710	3.9%	1,710	3.9%	–	–
	O-105	いちご天神ノースビル	4大都市	福岡県福岡市	1,550	1,564	1,475.75	94.9%	1,610	3.9%	1,570	4.0%	+40	-0.1%
	O-106	いちご五反田ウエストビル	都心6区	東京都品川区	3,950	3,953	2,735.34	85.4%	4,030	3.5%	4,010	3.5%	+20	–
	O-107	いちご大手町ノースビル	都心6区	東京都千代田区	1,946	1,954	1,237.43	100.0%	2,060	3.2%	2,060	3.2%	–	–
				オフィス小計	**220,115**	**216,202**	**271,654.99**	**95.6%**	**271,633**		**252,970**		**+18,663**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2024年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m^2）	稼働率	2024年10月期末評価		2024年4月期末評価		増減	
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate
その他	Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	大阪府和泉市	1,210	1,014	3,733.66	100.0%	553	5.8%	568	5.8%	-15	―
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区	2,400	2,441	778.77	100.0%	2,940	3.0%	2,910	3.0%	+30	―
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,442	2,124.68	100.0%	1,310	4.3%	1,530	4.3%	-220	―
				その他小計	**5,010**	**4,898**	**6,637.11**	**100.0%**	**4,803**		**5,008**		**-205**	
				合計（92物件）	**225,125**	**221,100**	**278,292.10**	**95.7%**	**276,436**		**274,158**		**+2,278**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ【2024年10月31日時点】

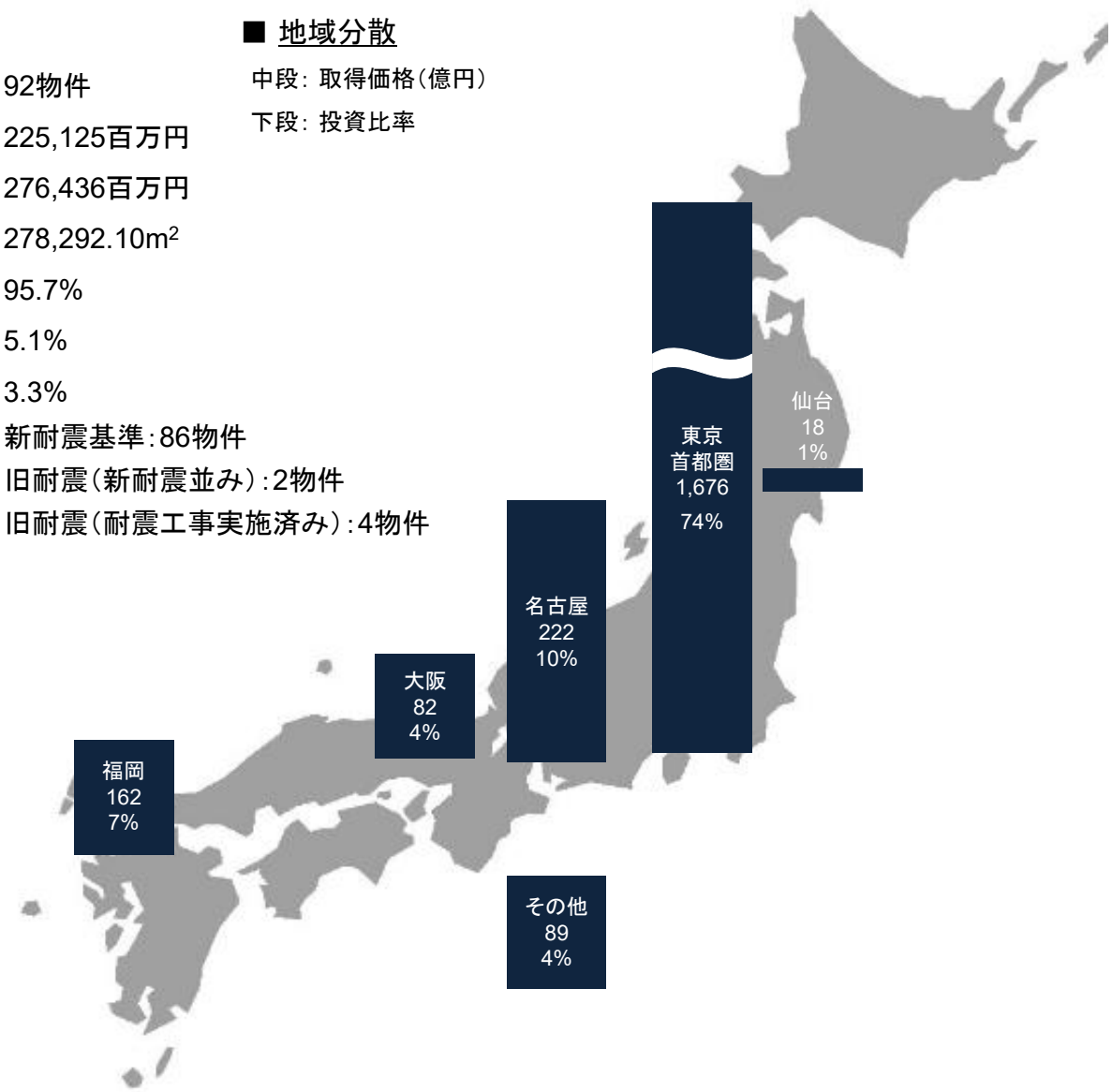
■ ポートフォリオ概要

物件数	92物件
取得総額	225,125百万円
鑑定評価額	276,436百万円
賃貸可能面積	278,292.10m^2
稼働率	95.7%
NOI利回り	5.1%
ポートフォリオPML	3.3%
保有資産の耐震性区分	新耐震基準：86物件 旧耐震（新耐震並み）：2物件 旧耐震（耐震工事実施済み）：4物件

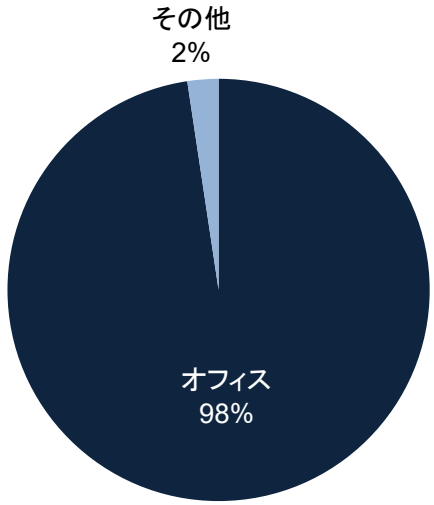
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

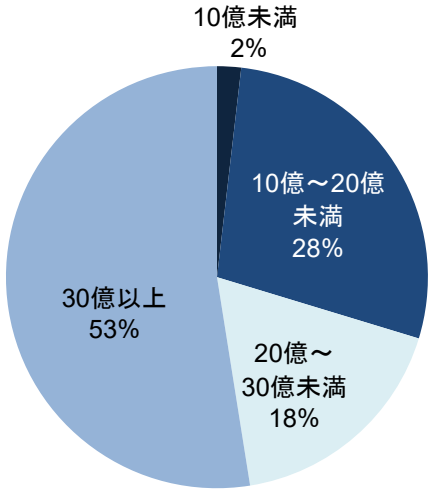
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

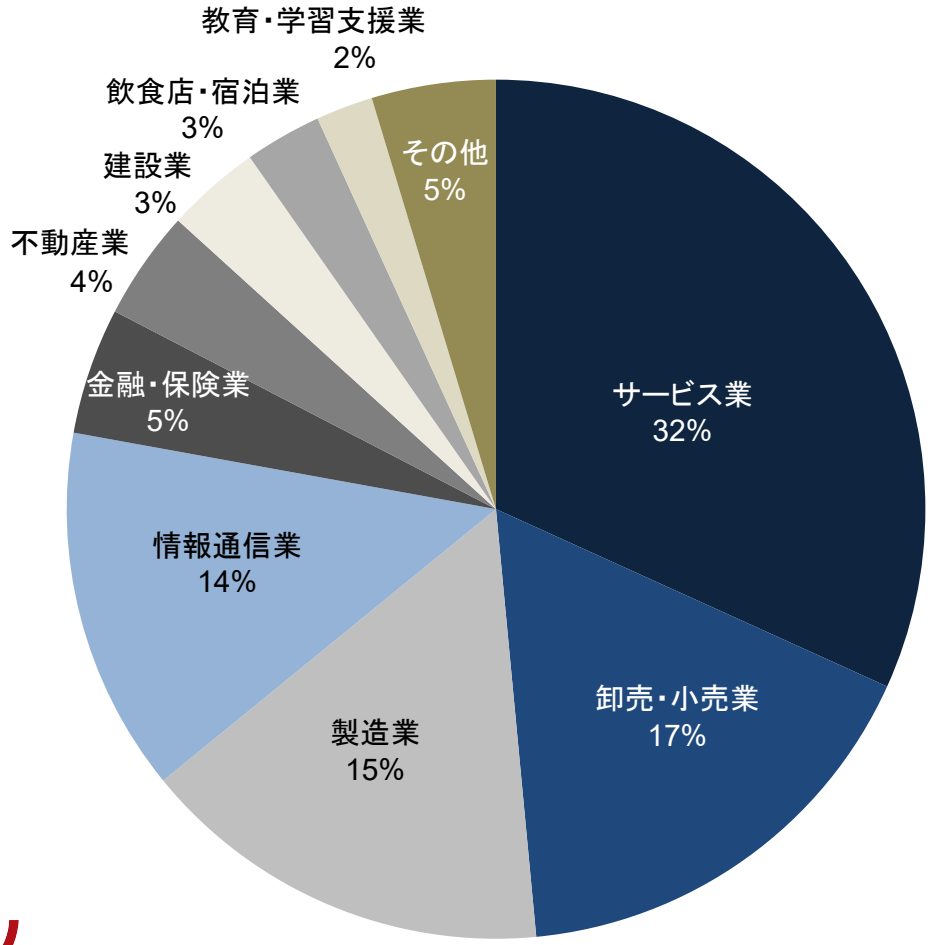


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散（オフィス＋その他）［テナント数ベース］



※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

テナント総数 ： 1,070件 （2024年10月31日時点）

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 9.9%

（賃料ベース） 11.3%

※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積（m^2）	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社（製造業）	6,250	2.4%
2	いちご神宮前ビル	B社（情報通信業）	3,161	1.2%
3	いちご池袋イーストビル	C社（サービス業）	2,964	1.1%
4	いちご広尾ビル	D社（卸売・小売業）	2,711	1.0%
5	フチュール和泉	E社（サービス業）	2,228	0.9%
6	いちご富山駅西ビル、いちご高松ビル	F社（製造業）	1,846	0.7%
7	いちご蒲田ビル	G社（卸売・小売業）	1,820	0.7%
8	いちご仙台イーストビル	H社（卸売・小売業）	1,724	0.7%
9	大井町センタービル	I社（建設業）	1,592	0.6%
10	いちご池尻ビル	J社（飲食・宿泊業）	1,577	0.6%
		上位10社合計	25,880	9.9%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：その他

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【投資主優待制度】

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

- 2つの日本初となる優待制度
  - ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約89,000名）
  - ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

- いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサー　サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築（しんちく）、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援（ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上、テニス、Jリーグトップパートナー）等も積極的に推進

J.LEAGUE 一期一会 ICHIGO いちご TOP PARTNER

©J.LEAGUE

いちご株式会社　（プライム 2337）

一期一会の「いちご」　一期一会 ICHIGO

商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。
私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

三宅宏実
（ウエイトリフティング）

アセットマネジメント	いちご投資顧問株式会社	いちごオフィス（8975） いちごホテル（3463） いちごグリーン（9282）
	いちごリアルティマネジメント株式会社	
心築	いちご地所株式会社	株式会社セントロ
	いちごオーナーズ株式会社	いちごアニメーション株式会社
	いちごマルシェ株式会社	ワンファイブホテルズ株式会社
	株式会社宮交シティ	
クリーンエネルギー	いちごECOエナジー株式会社	
その他	いちごSi株式会社	コリニア株式会社

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係

スポンサー	いちご株式会社（プライム、2337）

出資比率 100%

資産運用会社	いちご投資顧問株式会社

資産運用受託

スポンサーサポート

運用ノウハウの提供
（心築機能）

財務サポート
（ブリッジ機能）

上場投資法人

いちごオフィス（8975）	●中規模オフィスに特化 ●投資対象地域：東京都心を中心に、その他首都圏および全国の政令指定都市、県庁所在地などの主要都市 ●資産規模：91物件、2,245億円（2024年11月末日現在）	
いちごホテル（3463）	●ホテル用不動産に特化（当面は宿泊主体・特化型ホテルに投資） ●2015年11月上場 ●資産規模：30ホテル、698億円（2024年11月末日現在）	
いちごグリーン（9282）	●太陽光発電所を中心に、再生可能エネルギー発電設備に特化 ●2016年12月上場 ●資産規模：15発電所、114億円（2024年11月末日現在）	

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

スポンサーサポートを活用し、資産入替等を通じた持続的成長を追求

いちごオフィス
（8975）

一期一会
ICHIGO

スポンサーの「心築」機能を活用し、
現存不動産の価値向上、修繕等を
通じた循環モデルの構築を目指す

取得

売却

取得

不動産

売却

いちご
（プライム 2337）

一期一会
ICHIGO

心 築（しんちく）

ブリッジ機能

取得 / 売却

外　部

物件取得における優位性

- 多種多様な物件情報が取得可能（いちごオフィス独自のルート + スポンサーのソーシングルート）
- 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加可能
- マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

一期一会
ICHIGO

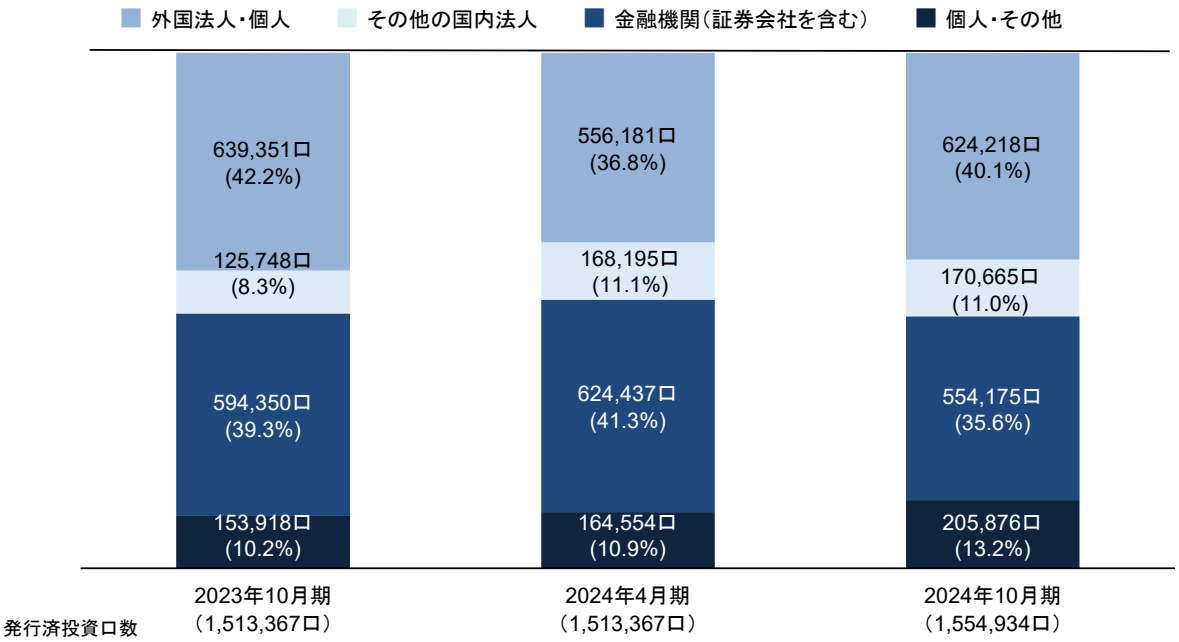
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2024年10月31日時点）

■ 主要投資主

	氏名または名称	所有 投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	24.7%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	241,633	15.5%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	165,861	10.7%
4	いちご株式会社	149,208	9.6%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	47,616	3.1%
6	Ichigo Trust	41,567	2.7%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,533	1.3%
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	16,400	1.1%
9	SMBC日興証券株式会社	14,548	0.9%
10	日本証券金融株式会社	12,919	0.8%
	合計	**1,094,989**	**70.4%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2023年10月末	2024年4月末	2024年10月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	19,438	21,255	25,663	97.6%
金融機関（証券会社を含む）	54	51	52	0.2%
都市銀行・信託銀行	5	4	4	0.0%
地方銀行	7	5	4	0.0%
その他（証券会社を含む）	42	42	44	0.2%
その他の国内法人	222	229	269	1.0%
外国法人・個人	283	293	318	1.2%
合計	19,997	21,828	26,302	100.0%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2024年10月31日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
執行役員	鍵山　卓史
保有物件数	92物件
ポートフォリオ規模	2,251億円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）および10月期（5月1日～10月31日）

■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表取締役社長執行役員	岩井　裕志
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号 （投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業） 一般社団法人投資信託協会会員

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。
よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。

- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。

- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

【お問合せ】
いちご投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-4485-5231
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.